



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL
Área de Concentração: Cadastro Técnico Multifinalitário

**CONFRONTAÇÕES DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
CADASTRAL URBANO COM OS DADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO
E O REGISTRO DE IMÓVEIS**

ESTUDO DE CASO: UMA QUADRA DO BAIRRO CENTRO DE FLORIANÓPOLIS-SC.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil - na Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário, da Universidade Federal de Santa Catarina, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Engenharia Civil.

Leonel Euzébio de Paula Neto

Orientador: Prof. Dr.-Ing. Jürgen Wilhelm Philips

Florianópolis, 04 de abril de 2002 – Santa Catarina - Brasil.

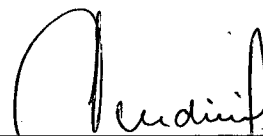
CONFRONTAÇÕES DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL URBANO COM OS DADOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO E O REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTUDO DE CASO: UMA QUADRA DO BAIRRO CENTRO DE FLORIANÓPOLIS-SC.

Arqº./ Téc. Agrimº. Leonel Euzébio de Paula Neto

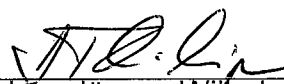
Esta dissertação foi julgada e aprovada para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Civil. Área de Concentração Cadastro Técnico Multifinalitário, no Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina.

Florianópolis, 04 de abril de 2002.

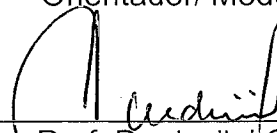


Prof. Dr. Jucilei Cordini
Coordenador do CPGEC

Banca Examinadora:



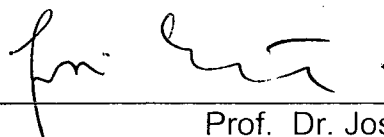
Prof. Dr.-Ing. Jürgen Wilhelm Philips
Orientador/ Moderador



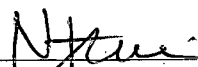
Prof. Dr. Jucilei Cordini



Prof. Dr. José Antônio Bourscheid



Prof. Dr. José Isaac Pilati



Prof. Dr.-Ing. Norberto Hochheim

DE PAULA NETO, Leonel Euzébio. **Confrontações do levantamento topográfico cadastral urbano com os dados do cadastro imobiliário e o registro de imóveis. – Estudo de caso: Uma quadra do bairro centro de Florianópolis-SC.** Florianópolis, 2002, 147 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Curso de Pós Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina.

Orientador: Prof. Dr.-Ing. Jürgen Wilhelm Philips

Defesa: 04/04/2002

Resumo da dissertação:

O objetivo do presente trabalho é demonstrar as discrepâncias existentes entre os dados do cadastro imobiliário e o do registro de imóveis após terem sido comparados com o do levantamento topográfico cadastral de uma área piloto, mostrando as dificuldades que tem os órgãos de cadastro e de registros de imóveis quando da necessidade de garantir ao proprietário a real forma e localização precisa de seu imóvel.

“Seja livre para ir e vir; esqueça os limites subjetivos da vida, pois o tempo é a fortaleza que através da tua liberdade vai acelerar teu crescimento ou tua derrota”

Correia da Silva

Dedico,

A Deus

*Que nos dá a fé para que, possamos ter a paz
de espírito que tanto necessitamos;*

Aos meus pais,

João (In Memoriam) e Ely;

*À minha querida esposa **Ana Maria**
pelo incentivo e dedicação nesses longos anos;*

*Aos meus filhos, **Leon e Charles,**
com muito amor e carinho;*

Meus Agradecimentos,

Ao professor Dr.-Ing. **Jürgen Wilhelm Philips**, pela orientação, incentivo e amizade fundamentais na decisão desta pesquisa;

À **Universidade Federal de Santa Catarina**, mantenedora do **Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil**, pela importância nacional que representa;

Ao **Centro Federal de Educação Tecnológica de Santa Catarina**, a **Gerência Educacional da Construção Civil**, em especial ao **Curso Técnico de Agrimensura** que nos deu todo apoio para que pudéssemos levar avante os nossos objetivos;

Aos professores, colegas e amigos **Markus Hasenack, Rovane Marcos de França, Mauro Ribeiro Martins, Cesar Rogério Cabral, Artur Caldas Brandão e Maria Madalena Ribeiro Pinto** pela troca de informações técnicas tão necessárias para a evolução da pesquisa;

Ao **Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis**, na pessoa da Dra. **Adeugunde Henriette Gebler**, que nos deixou a vontade para todo tipo de esclarecimento e das documentações necessárias;

Ao **Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis** e a **Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis** pelos esclarecimentos e material gráfico concedido;

Enfim a todos que direta ou indiretamente colaboraram para que alcançássemos os nossos objetivos;

O meu sincero agradecimento e **MUITO OBRIGADO.**

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	x
LISTA DE TABELAS	xi
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGAS	xii
LISTA DE ANEXOS	xiv
RESUMO	xv
ABSTRACT	xvi
 1 INTRODUÇÃO	 1
1.1 Origem do trabalho	1
1.2 Objetivos	2
1.2.1 Objetivo geral	2
1.2.2 Objetivos específicos.....	2
1.3 Justificativas.....	2
1.4 Estrutura da dissertação.....	4
1.5 Conceitos adotados.....	6
 2 LEGISLAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS.....	 13
2.1 O Estatuto da Terra.....	13
2.2 Os códigos tributários municipais.....	14
2.3 O imóvel urbano e o município.....	18
2.4 Normas técnicas relacionadas a serviços cadastrais.....	20
 3 A SITUAÇÃO CADASTRAL.....	 22
3.1 Situação cadastral no Brasil.....	22
3.2 Situação cadastral em Florianópolis.....	27
 4 O CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO.....	 30
4.1 Antecedentes do cadastro urbano no Brasil.....	30
4.2 O cadastro técnico urbano.....	33
4.2.1 O sistema cartográfico do cadastro.....	34
4.2.2 O sistema descritivo do cadastro.....	35
4.3 Levantamento topográfico cadastral.....	35
4.4 Carta cadastral.....	37
 5 ANÁLISE DO CADASTRO URBANO DE FLORIANÓPOLIS	 41
5.1 Coleta dos dados e o produto cartográfico.....	41
5.2 Atualização do cadastro.....	43
5.3 A automatização do cadastro.....	44
5.4 Recursos financeiros e humanos.....	45

6	ESTRUTURA GEODÉSICA.....	46
6.1	Sistema geodésico brasileiro (SGB).....	46
6.2	Estrutura geodésica de referência – conceitos.....	48
6.3	GPS – Global Positioning System.....	54
6.4	Sistema de coordenadas plano-retangulares.....	54
6.5	Considerações sobre a precisão nos levantamentos topográficos cadastrais.....	57
6.6	Materialização dos pontos da estrutura geodésica.....	58
6.7	O princípio da vizinhança.....	59
6.8	Registros de campo.....	63
6.8.1	Registros gráficos.....	63
6.8.2	Tabelas de valores.....	64
7.	O SISTEMA REGISTRAL NO BRASIL.....	65
7.1	Origens e legislação referentes ao registro imobiliário brasileiro.....	65
7.2	Serviços notariais e de registro.....	67
7.3	A matrícula e o registro de imóveis.....	69
7.4	O princípio da especialidade do registro imobiliário.....	73
8	A DESORDEM DAS ESTREMAS E A SOBREPOSIÇÃO DE TÍTULOS EM PROPRIEDADES URBANAS.....	77
8.1	A desordem das extremas.....	83
8.2	A desordem das confrontações.....	85
8.3	A sobreposição de títulos.....	87
8.4	A importância do cadastro urbano para solucionar a desordem.....	89
9	ESTUDO DE CASO: UMA QUADRA DO BAIRRO CENTRO DE FLORIANÓPOLIS.....	95
9.1	A escolha da quadra.....	95
9.1.1	Localização e características da quadra.....	96
9.2	A evolução urbana.....	98
9.3	Dados cadastrais.....	103
9.4	Levantamento topográfico cadastral da quadra.....	116
9.4.1	Métodos utilizados no levantamento.....	118
9.4.2	Ocupação atual da quadra.....	123
9.5	Dados do registro de imóveis.....	124
9.6	Confrontações do levantamento topográfico cadastral com os dados cadastrais e registrais.....	128
10	CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....	134
10.1	Conclusões.....	134
10.2	Recomendações.....	137
	FONTES BIBLIOGRÁFICAS.....	140

ANEXOS	1	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	145
ANEXOS	1.1	– Plantas de quadras do cadastro municipal.....	145
ANEXOS	1,2	– Planta do projeto do loteamento.....	146
ANEXOS	1.3	– Documentos de propriedade dos imóveis.....	147

LISTA DE FIGURAS

Figura 6.1 – Ordem hierárquica das redes.....	51
Figura 6.2 – Projeção da distância medida em diferentes superfícies.....	60
Figura 6.3 – Representação da distância “D” entre “A” e “B”	61
Figura 6.4 – Marcação do ponto “b” no alinhamento “A-B”	62
Figura 7.1 – Exemplo de matrícula (Livro 2 do Registro de Imóveis).....	71
Figura 8.1 – Estado parcelário do imóvel.....	85
Figura 9.1 – Situação: Nacional/ Regional/Estadual.....	96
Figura 9.2 – Situação: Bairro centro.....	97
Figura 9.3 – Localização da quadra.....	97
Figura 9.4 – Mapa de 1819.....	98
Figura 9.5 – Zoneamento dos antigos bairros (1900).....	100
Figura 9.6 – Mapa de 1927.....	102
Figura 9.7 – Mapa de 1944-1951.....	103
Figura 9.8 – Mapa índice de referência das quadras.....	105
Figura 9.9 – Planta do loteamento aprovado em 19/07/1942.....	106
Figura 9.10 – Planta cadastral de 1943.....	107
Figura 9.11 – Planta de quadra de 1972.....	109
Figura 9.12 – Planta de quadra de 1983.....	112
Figura 9.13 – Planta de quadra de 1996.....	113
Figura 9.14 – Planta de quadra de 1998.....	114
Figura 9.15 – Planta de quadra de 2000.....	115
Figura 9.16 – Croqui de campo completo – Método do alinhamento.....	119
Figura 9.17 – Croqui de campo completo – Método ortogonal.....	121
Figura 9.18 – Croqui de campo completo – Método polar.....	122
Figura 9.19 – Carta cadastral da quadra.....	123
Figura 9.20 – Planta das confrontações métricas.....	133

LISTA DE TABELAS

Tabela 4.1 – Municípios com financiamento ou assistências técnicas concedido pelo SERPHAU.....	32
Tabela 6.1 – Ordem da rede	53
Tabela 9.1 – Evolução das transferências imobiliárias – 1930 a 2002.....	129
Tabela 9.2.a – Confrontações dos dados métricos.....	130
Tabela 9.2.b – Confrontações dos dados métricos.....	131

LISTA DE E ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ANOTER	Associação Nacional de Órgãos de Terra
BCI	Boletim de Cadastro Imobiliário
BL	Boletim de Logradouros
BNH	Banco Nacional da Habitação
CC	Código Civil
CEFET	Centro Federal de Educação Tecnológico
CF	Constituição Federal
CI	Cadastro Imobiliário
CIATA	Convênio de Incentivo ao Aperfeiçoamento Técnico-Administrativo das Municipalidades
CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
CTM	Cadastro Técnico Municipal
DeCArt	Departamento de Engenharia Cartográfica, UFPE Recife
ENCO	Engenharia e Construções Ltda.
ETF/SC	Escola Técnica Federal de Santa Catarina
FIG	Federação Internacional de Geômetras
FUNCATE	Fundação de Ciência, Aplicações e Tecnologia Espaciais
GPS	Global Positioning System
GTCM	Grupo de Trabalho Sobre Cadastro Municipal
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPUF	Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
ITR	Imposto Territorial Rural
ITBRI	Imposto de Transmissão dos Bens Imóveis Rurais
LIS	Land Information Systems
LRP	Lei dos Registros Públicos
LTM	Local Transversa de Mercator
NAVSTAR	Navigaton System using Time and Ranging
NBR	Norma Brasileira Registrada

PMAT	Programa de Modernização de Administração Tributária
PMF	Prefeitura Municipal de Florianópolis
RI	Registro de Imóveis
RRCM	Rede de Referência Cadastral Municipal
RTM	Regional Transversa de Mercator
SC	Santa Catarina
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SEFIN	Secretaria de Finanças
SIR	Sistema de Informações Rurais
SIT	Sistema de Informações Territoriais
SGB	Sistema Geodésico Brasileiro
SNCR	Sistema Nacional de Cadastro Rural
SPU	Secretaria de Estado da Administração e do Patrimônio
SQL	Setor, Quadra, Lote (identificação cadastral)
SRM	Sistema de Referência de Medição
SUSP	Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos
UFPE	Universidade Federal de Pernambuco
UFSC	Universidade Federal de Santa Catarina
UTM	Universal Transverso de Mercator

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1 – DOCUMENTOS CONSULTADOS..... 145

ANEXO 1.1 – Plantas de quadra do cadastro municipal..... 145

ANEXO 1.2 – Planta do projeto do loteamento..... 146

ANEXO 1.3 – Documentos de propriedade dos imóveis..... 147

RESUMO

DE PAULA NETO, Leonel Euzébio. **Confrontações do levantamento topográfico cadastral urbano com os dados do cadastro imobiliário e o registro de imóveis. – Estudo de caso: Uma quadra do bairro centro de Florianópolis-SC.** Florianópolis, 2002, 147 p. – UFSC, Santa Catarina.

Todo cidadão que adquire um imóvel, quer ter a garantia de que no futuro não terá problemas com os antigos proprietários, com os limites da propriedade e com seus respectivos vizinhos. Com base nestas afirmativas o objetivo do presente trabalho é demonstrar as discrepâncias existentes entre os dados do cadastro imobiliário e o do registro de imóveis após terem sido comparados com o do levantamento topográfico cadastral de uma área piloto, mostrando as dificuldades que tem os órgãos de cadastro e de registros de imóveis quando da necessidade de garantir ao proprietário a real forma e localização precisa de seu imóvel. Como metodologia, usou-se uma quadra do centro da cidade que tivesse em seus dados medições precisas como base para as confrontações dos dados, e através da evolução documental e histórica podemos observar onde ocorreram as maiores divergências. Assim sendo sugerimos qual procedimento deve seguir o órgão responsável pelo parcelamento do solo, para que este informe corretamente os dados métricos ao registro de imóveis, só assim serão registrados as reais formas dos imóveis.

PALAVRAS CHAVE: Cadastro Imobiliário; Levantamento topográfico cadastral; Registro de Imóveis.

ABSTRACT

DE PAULA NETO, Leonel Euzébio. **Comparing urban cadastral topographical surveying with real state cadaster data and the property register – A case study: A block in the center of Florianópolis – SC.** Florianópolis, 2002. 147 p. – UFSC. Santa Catarina.

Every citizen who purchases a property wants to have for granted that she/he will not have problems either with former owners, with the boundaries of the property or its respective neighbors. Based on this statement the present work aims at demonstrating existing differences between the real estate cadaster and the property register's data after they have been compared to the cadastral topographical surveying's of a pilot area, showing the difficulties that the cadastral and property register organisms have when they need to have granted to the owner the real form and the precise place of his/her property. As far as the methodology is concerned it has been used a block in the center of the city. This block has accurate measurements which serve as a basis to compare data. Throughout the documentary and historical evolution we can observe where the biggest divergences occur. Thus, we suggest the procedure which must be followed by the organism responsible for the soil parcelling, so that they are able to inform the metrical data correctly to the property register. Just then, the real forms of the property will be registered.

KEY WORDS : real state cadaster; cadastral topographical surveying; property register.

1 INTRODUÇÃO

1.1 ORIGEM DO TRABALHO

Em toda a história, o Brasil tem tido problemas com limites de terras, desde o tratado de Tordesilhas, firmados entre Portugal e Espanha. O município de Florianópolis – SC, não seria diferente. Nos últimos anos vem aumentando este problema com a má distribuição de terra para com o homem do campo, e isto também interfere nos problemas da cidade, agravando-se nas favelas.

Acrescenta-se ainda a divergência existente entre o Cadastro Imobiliário das prefeituras municipais que deveria definir o real parcelamento do solo, e o Registro de Imóveis, o qual dá fé pública aos títulos de propriedades, não levando ambos em consideração a realidade ocupada. A partir do momento em que são realizados as medições de um terreno com procedimentos técnicos adequados, começa a se constatar as divergências existentes entre a realidade e as documentações do Cadastro Imobiliário e do Registro de Imóveis.

Com estes problemas interferindo-se, aumenta consideravelmente os problemas judiciais, alguns levando anos para serem resolvidos, e outros sem soluções. Em consequência ocorrem prejuízos financeiros e morais ao poder público, aos proprietários dos imóveis e para toda a sociedade.

Esta pesquisa visa estudar a interação da Carta Cadastral com o Registro de Imóveis, desde os problemas com o sistema de referência de medições, passando pelos procedimentos cadastrais utilizados na prefeitura, nos serviços notariais e de cartório de registro de imóveis.

1.2 OBJETIVO

1.2.1 Objetivo Geral

Comparar os dados do levantamento cadastral executado na área de estudo com os dados cadastrais métricos fornecidos pela Prefeitura e pelo Registro de Imóveis.

1.2.1 Objetivo Específico

Subsidiar a definição de critérios e procedimentos que permitam utilizar a carta cadastral como base de sustentação para fornecer ao Registro de Imóveis os dados referentes a real forma (geométrica e analítica) do imóvel, para que os mesmos possam garantir a qualquer momento o direito de propriedade ao cidadão, haja vista que estes órgãos não conseguem determinar com precisão geométrica e analítica a real forma e localização de um imóvel.

1.3 JUSTIFICATIVAS

Todo cidadão que adquire um imóvel, quer a garantia de que no futuro não terá problemas com os antigos proprietários, com os limites da propriedade e seus respectivos vizinhos. Para tanto é constituído um documento de transação (escritura) que deverá ser registrado no Registro de Imóveis de sua circunscrição.

Mas, como fazer estes registros, se as dimensões, localização e até os confrontantes do imóvel, vem sendo passado de um proprietário para outro através da apresentação de documentos anteriores, durante anos e com erros acumulados, sem a devida preocupação de ser conferido através do órgão responsável pelo parcelamento do solo, ou seja, a prefeitura.

O cadastro imobiliário municipal, é o setor da prefeitura que tem a obrigação de saber todas as informações referentes à ocupação do solo.

Mas como obtém estas informações?

Obtêm-se estas informações através de aerofotogrametria (o qual leva a erros de interpretação e graficismo), de pequenas conferências em campo (porém, sem seguir normas topográficas ou qualquer georreferenciamento em um sistema de referência geodésica), e raramente executados por profissionais da área de medição, não levando, desta forma, em consideração o princípio da vizinhança.

Em nenhum momento o cadastro imobiliário municipal garante a propriedade ao cidadão, e mesmo assim é feita, a transferência do imóvel e dada fé pública pelo cartório de registro de imóveis.

Os dados que a prefeitura utiliza para a cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), ITBI (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos (Inter Vivos)) vem justamente dos Serviços Notariais (tabelionatos), do Registro de Imóveis e dos levantamentos aerofotogramétricos, e não de um levantamento cadastral sistemático, para que cada ponto levantado seja inequívoco. Neste caso atendendo parcialmente somente ao cadastro fiscal, pois estes também são interferidos pelos erros ocorridos.

A motivação para o desenvolvimento desta pesquisa está fundamentada nos argumentos para a necessidade de termos um cadastro de parcelas georreferenciados atualizados, executados por técnicos especializados, e que os tabelionatos só possam fazer as escrituras das propriedades mediante dados fornecido pelo cadastro municipal, através de certidão imobiliária que expresse a real forma (geométrica e analítica), e localização inequívoca do imóvel, para só depois serem registrados no Registro de Imóveis. Assim o que será registrado corresponderá a real forma e posicionamento do imóvel, evitando problemas futuros como: judicial, social e econômico.

1.4 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

Este trabalho encontra-se estruturado em dez capítulos.

Neste Capítulo 1 – INTRODUÇÃO, à origem do trabalho, os objetivos, a justificativa da pesquisa são descritos. A finalidade é introduzir o tema da pesquisa a estrutura do trabalho, e trata dos conceitos utilizados no decorrer da pesquisa.

O Capítulo 2 – LEGISLAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS, apresentam as legislações e normas técnicas atuais que se referem às atividades cadastrais.

O Capítulo 3 – A SITUAÇÃO CADASTRAL trata da situação cadastral no Brasil e em Florianópolis.

O Capítulo 4 – O CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO dedica-se a mostrar seus antecedentes cadastrais no Brasil, como funciona o cadastro técnico urbano, através do sistema cartográfico e descritivo, além de explicar como funciona o levantamento topográfico cadastral e a carta cadastral.

O Capítulo 5 – ANÁLISE DO CADASTRO URBANO DE FLORIANÓPOLIS analisa o cadastro urbano de Florianópolis, através de como se obtém a coleta de dados e seu produto cartográfico, a sua atualização e automação, e quais os recursos financeiros e humanos.

O Capítulo 6 – ESTRUTURA GEODÉSICA fala sobre a estrutura geodésica de referência, enfocando o sistema geodésico brasileiro (SGB), conceitos sobre estrutura geodésica de referência, sistema GPS (*Global Positioning System*) como moderna ferramenta para a implantação de estrutura geodésica de referências, considerações sobre a precisão dos levantamentos topográficos cadastrais e sobre o princípio de vizinhança.

O Capítulo 7 – O SISTEMA REGISTRAL NO BRASIL apresenta características do sistema registral brasileiro, com o objetivo de proporcionar o conhecimento indispensável à identificação da necessidade e dos benefícios da integração deste sistema com o sistema cadastral.

O Capítulo 8 – A DESORDENAÇÃO DAS ESTREMAS E A SOBREPOSIÇÃO DE TÍTULOS EM PROPRIEDADES URBANAS apresenta como se deu durante anos os problemas com as extremas e confrontações, além da sobreposição dos títulos e a importância do cadastro urbano para solucioná-los.

O Capítulo 9 – ESTUDO DE CASO: UMA QUADRA DO BAIRRO CENTRO DE FLORIANÓPOLIS trata especialmente de um exemplo prático quando são confrontados os levantamentos topográficos cadastrais sistemáticos com os dados cadastrais fornecidos pela prefeitura e o registro de imóveis, resultando em vários erros que devem ser corrigidos no título de propriedade.

O Capítulo 10 - CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES referem-se às conclusões e recomendações, a partir de resultados obtidos no estudo de caso.

Finalmente, são listadas as referências bibliográficas citada e a utilizada para a leitura de embasamento teórico.

1.5 CONCEITOS ADOTADOS

É importante entender alguns elementos aos quais o cadastro se refere. No decorrer da pesquisa, quando necessário, outros conceitos serão definidos.

a) Cadastro

A Federação Internacional de Geômetras – FIG (1998), define que “Um cadastro é normalmente um sistema de informações da terra atualizado e baseado em parcelas contendo um registro de interesses sobre a terra (por exemplo, direitos, restrições e responsabilidades)”.

PHILIPS (1996,p.II-170) define o termo Cadastro de Bens Imobiliários cuja definição clássica diz o seguinte: “É o registro geométrico técnico e a lista oficial de lotes e parcelas, com fé pública, para garantir tanto a integridade geométrica dos limites como também os direitos relacionados à propriedade imobiliária”.

De acordo com o Grupo de Trabalho sobre Cadastro Municipal (GTCM) do Departamento de Engenharia Cartográfica (DeCart) da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), a função social do cadastro é a garantia ao cidadão, proprietário do bem imóvel, dos limites geométricos do seu terreno. (ROMÃO et al., 1996)

No entanto BURITY et al. (1998), afirmam que uma definição universal para o cadastro é difícil de ser aplicada, pelo fato de ser o mesmo utilizado por diversos profissionais e áreas de estudo. Estes autores sugerem os seguintes conceitos:

Cadastro fiscal – este termo diz respeito à questão de taxação das propriedades em valores monetários, objetivando a arrecadação de impostos;

Cadastro legal ou jurídico – trata do direito à posse da terra, baseado em documentação descritiva, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis da jurisdição a que pertence.

Cadastro técnico multifinalitário – é o uso do cadastro na sua forma geométrica somada a descritiva com base para lançamento de informações de usuários diversos (concessionárias de serviços públicos, prefeituras, proprietários, entre outros).

Concluindo, estes mesmos autores afirmam que “o alicerce do cadastro multifinalitário é o cadastro fiscal e o cadastro legal, tendo como suporte a carta cadastral e o Registro de Imóveis”.

IDOETA (1998,p.59) afirma que o Cadastro Técnico Multifinalitário deve substituir os atuais Cadastros Imobiliários Municipais. O principal interesse dos municípios brasileiros com relação aos dados sobre propriedades imobiliárias, oriundas de pseudolevantamento sistemático, é a cobrança de impostos. Nas prefeituras municipais a administração do Cadastro Imobiliário é feita pela Secretaria ou Diretoria de Obras, em outras pela secretaria de Planejamento e na grande maioria dos municípios pela Secretaria de Finanças. A finalidade básica é tão somente fiscal ou seja a cobrança do IPTU e do ITBI limitando-se somente à área urbana, e na área rural é utilizado o ITR e o ITBIR. Submetido à legislação Federal, o ITR passou a ter tratamento homogeneizado em todo o território nacional, sendo que o órgão responsável pelo cadastramento dos imóveis rurais era o INCRA. A partir da lei complementar nº 8022 de 12 de abril de 1990, a

arrecadação do ITR e a promoção do cadastramento fiscal dos imóveis passaram a ser atribuição da Receita Federal. (SCHNEIDER & LOCH, 1994).

O mesmo autor afirma que: "O Registro de Imóveis, de sua parte, baseia-se em um sistema descritivo das características dos imóveis sem qualquer vinculação geográfica de localização, o que permite superposição de registros. Dessa forma a estrutura fundiária real, materializada sobre o chão e sua representação nos cadastros imobiliários municipais e nos registros de imóveis em geral, guardam diferenças gritantes que se traduzem por diversos tipos de ônus, tanto para a sociedade como um todo, como para os proprietários de imóveis". (IDOETA, 1998, p.59).

Segundo HASENACK (2000, p.124), o Cadastro Imobiliário deve declarar a existência de um imóvel, sua realidade física e suas características de situação, medida superficial e confrontante. Com estas circunstâncias deve figurar inscrito no Cartório de registro de Imóveis. Desta forma, o Cadastro traz enorme vantagem ao Registro de imóveis, contribuindo para o aperfeiçoamento do princípio da especialidade. (HASENACK, 2000, p.124).

b) Parcela

É a unidade territorial do cadastro. A FIG, em sua Declaração sobre o Cadastro (*Statement on the Cadastre*), afirma que as parcelas são unidades definidas por limites formais ou informais que delimitam a extensão de terras para uso exclusivo de indivíduos ou grupos específicos de indivíduos (como por exemplo, famílias, sociedades, grupos comunitários).

Um cadastro, para ser completo, deve conter informações referentes a todas as parcelas territoriais, públicas e privadas, urbanas e rurais.

c) Sistemas de Informações Territoriais - SIT(*Land Information Systems - LIS*)

Um *sistema de informações* é definido por Mclaughlin (1997) como uma combinação de recursos técnicos e humanos com um conjunto de procedimentos organizacionais, produzindo informações de apoio a exigências de gerenciamento.

Um *Sistema de Informações Territoriais (SIT)*, na literatura internacional *Land Information System - LIS*, apóia o gerenciamento territorial fornecendo informações sobre a terra, seus recursos e o seu uso.

A operação de um SIT inclui a aquisição e reunião de dados, seu processamento, armazenamento e manutenção, além da recuperação, análise e divulgação. A utilidade de tal sistema depende de sua atualização, precisão, completitude e acessibilidade.

Diferentes tipos de sistemas de informação podem ser estabelecidos, de acordo com a finalidade a que se propõem (Mclaughlin, 1990). Estes podem ser planejados para fornecer:

- (a) *informações ambientais*: seu principal objetivo é delimitar zonas ambientais, associadas a um único fenômeno físico, químico ou biótico;
- (b) *informações de infraestrutura*: focaliza principalmente estruturas de engenharia e utilidades (redes de água, energia, comunicações);
- (c) *informações cadastrais*: diz respeito a informações referentes à realidade física das parcelas territoriais;
- (d) *informações socio-econômicas*: dados estatísticos e censitários, por exemplo.

d) Cadastro Multifinalitário

O cadastro multifinalitário é definido por Dali (1990) como um sistema de informações territoriais projetados para servir tanto a organizações públicas como privadas, além de servir aos cidadãos. Difere dos demais sistemas de informações territoriais por ser baseado em parcelas. Serve de base para os demais tipos de cadastro (legal, fiscal, etc...).

Podem-se citar como características principais do cadastro multifinalitário:

- (a) utiliza a parcela cadastral como unidade fundamental da organização espacial;
- (b) relaciona uma série de registros territoriais (tais como direitos, valor, e uso do solo) a esta parcela;
- (c) é o mais completo possível em termos de cobertura espacial;
- (d) fornece um meio eficiente de acesso aos dados.

Os principais componentes de um cadastro multifinalitário são uma rede de referência espacial, um sistema de mapeamento básico e um conjunto de arquivos relacionando vários tipos de informação a cada parcela.

e) Cadastro Técnico

Definições apresentadas pelo dicionário da Enciclopédia Britânica do Brasil: *“Cadastro é o registro público do valor, extensão, natureza e confrontações dos bens de raiz de certa região”*. E ainda: *“série de operações para o estabelecimento deste registro”*.

Apesar de concordarem perfeitamente com aquela internacionalmente reconhecida que foi apresentada anteriormente, estas definições são as menos conhecidas no Brasil, onde se entende geralmente por Cadastro: *“registro que bancos ou outros estabelecimentos mantêm de seus clientes e prováveis clientes da praça onde operam, com todos os dados e esclarecimentos sobre seus haveres e quantias”*.

A denominação Cadastro Técnico utilizado no Brasil, portanto, presume-se ter sido criada com o objetivo de diferenciar o cadastro com o significado de registro público de bens de raiz daquele de registro de clientes.

f) Cadastro Imobiliário

No Brasil, o Cadastro Imobiliário é aquele que tem por unidade o imóvel (constituído pelo lote ou gleba e edificações ou benfeitorias, se houver), geralmente estabelecido para fins tributários. Ao invés de conter todas as parcelas de uma determinada área, contém apenas aquelas de interesse fiscal, não considerando como parcelas cadastráveis logradouros e outras áreas públicas.

2 LEGISLAÇÕES E NORMAS TÉCNICAS

Não há no Brasil, como em outros países, uma legislação específica que trate do cadastro, nos termos de uma Lei de Cadastro Urbano, como ocorre com a Lei de Registros Públicos. Assim, o Cadastro Rural foi estabelecido pelo Estatuto da Terra e apenas nos códigos tributários municipais encontra-se menção direta ao Cadastro Imobiliário, com finalidade estritamente fiscal.

Este capítulo apresenta legislações que tratam de questões relativas aos cadastros urbano e rural e as normas técnicas existentes que regulamentam serviços relacionados ao cadastro.

2.1 O ESTATUTO DA TERRA

A primeira referência na legislação agrária brasileira sobre o Cadastro de Imóveis Rurais aparece no artigo 46 do Estatuto da Terra, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Em seu artigo 49, parágrafo segundo, diz que *“todos os proprietários rurais ficam obrigados, para os fins previstos nesta Lei, a fazer declarações de propriedade, nos prazos e segundo normas fixadas na regulamentação desta lei”*.

Diz ainda que, *“as declarações dos proprietários para fornecimento de dados destinados à inscrição cadastral, são feitas sob sua inteira responsabilidade e, no caso de dolo ou má-fé, os obrigarão ao pagamento em dobro dos tributos realmente devidos, além das multas decorrentes e das despesas com as verificações necessárias”*.

A Lei nº 4.947 de 06/04/1966, dispõe sobre o certificado de cadastro fornecido pelo IBRA como condição para a transação do imóvel.

A Lei nº 10.267 de 28/08/2001, dispõe que as terras rurais têm que ser cadastradas e georreferenciadas.

Para ZANATTA (1984), ao reafirmar o princípio firmado na Constituição Federal de 1946, de que o *“uso da propriedade ficaria condicionado à sua função social”*, o Estatuto da Terra procurou dar uma solução democrática para o problema fundiário, na medida em que, estimulando a criação da propriedade privada e garantindo aos pequenos proprietários os frutos de seu trabalho, condicionou a existência dessa propriedade à sua viabilidade econômica e ao bem estar do trabalhador rural. Propiciou, com base no conceito modular de área do estabelecimento rural, a criação de um sistema destinado a assegurar a crescente evolução sócio-econômica do homem do campo.

2.2 OS CÓDIGOS TRIBUTÁRIOS MUNICIPAIS

Os códigos tributários municipais estabelecem o Cadastro Fiscal e, em alguns casos, definem o Cadastro Imobiliário como um dos componentes deste Cadastro Fiscal.

Como exemplo, a Consolidação das Leis Tributárias de Florianópolis, Lei nº 5.054/97, arquivo conseguido em 30 de outubro de 2001 através do www.pmf.sc.gov.br estabelece que:

Título III.

CADASTRO FISCAL

Capítulo I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 207. O Cadastro Fiscal, mantido pela Secretaria de Finanças, se comporá:

I - do Cadastro Imobiliário;

II - do cadastro dos Prestadores de Serviços de Qualquer Natureza.

Parágrafo único. A Secretaria de Finanças poderá, quando necessário, instituir outras modalidades acessórias de cadastramento de contribuinte, a fim de atender a organização fazendária dos tributos municipais, notadamente os relativos à taxa de licença para publicidade, e a contribuição de melhoria.

Capítulo II

CADASTRO IMOBILIÁRIO

Seção I

Finalidade

Art. 209. O Cadastro Imobiliário tem por fim o registro das propriedades prediais e territoriais urbanas existentes, ou que vierem a existir, no Município de Florianópolis, bem como dos sujeitos passivos das obrigações tributárias que as gravam, a dos elementos que permitam a exata apuração do montante dessa obrigação.

Seção II

Inscrição

Art. 211. Para efetivar a inscrição, o responsável deverá, em petição, ofertar os seguintes elementos:

I - nome do proprietário, possuidor ou promissário comprador da propriedade;

II - localização da propriedade;

III - serviços públicos e melhoramentos existentes nos logradouros em que se situa a propriedade;

IV - descrição e área da propriedade territorial;

V - área, características e tempo de vida da propriedade predial;

VI - valor venal da propriedade territorial, e de propriedade predial, quando existente;

VII - utilização dada à propriedade;

VIII - existência, ou não, de passeio e muro em toda a extensão da testada;

IX - valor da aquisição.

§ 1º A propriedade que se limitar com mais de um logradouro será considerada como situada naquele que apresentar maior valor.

§ 2º À petição mencionada neste artigo será anexada a planta da propriedade territorial, em escala que possibilite a perfeita identificação da situação. Em se tratando de área loteada, deverá a planta ser completa, em escala que permita a anotação dos desdobramentos, e designar o valor da aquisição, os logradouros, quadras e lotes, a área total, as áreas cedidas ao Patrimônio Municipal, as áreas compromissadas e as áreas alienadas.

Art. 213. Serão obrigatoriamente comunicadas à Secretaria de Finanças, também em petição, as ocorrências que possam, de qualquer maneira, alterar os registros constantes do Cadastro Imobiliário.

Parágrafo único. É de 30 (trinta) dias, contados da data da ocorrência, o prazo para a comunicação referida neste artigo.

Art. 215. Os responsáveis por loteamentos ficam obrigados a fornecer, no mês de janeiro de cada ano, à Secretaria de Finanças, relação dos lotes alienados definitivamente ou mediante compromisso, mencionando o nome do comprador e o endereço, os números de quarteirão e do lote, as dimensões deste e o valor do contrato de venda.

Art. 216. Do Cadastro Imobiliário constará o valor venal atribuído à propriedade nos termos da legislação tributária, ainda que discordante este do declarado pelo responsável.

O art. 209 cita o registro das propriedades prediais e territoriais, que na prática é o número que a propriedade recebe para que possa ser identificada.

O art. 211 cita que para efetivar a inscrição imobiliária o responsável deve ofertar uma relação de dados, tais como: nome do proprietário, localização da propriedade, serviços públicos existentes no logradouro, descrição e área da propriedade territorial e predial, utilização, existência de muro ou não e o valor da aquisição. Em seu §2º cita que nesta petição deve ser anexada a planta da propriedade territorial, ou a planta do

loteamento, mas não determina em nenhum momento como deve ser efetuado este procedimento. Os dados relacionados neste artigo deveriam ser cadastrados pelo setor competente *in loco*.

O art. 213, exige que seja informada à Secretaria de Finanças no prazo de 30 dias qualquer alteração que ocorra nos registros do Cadastro Imobiliário, o que nem sempre é informada pelo proprietário.

Em seu art.216, este cita que será cadastrado o valor venal, mesmo que este difere do declarado. Então porque exige a declaração do valor da aquisição conforme o art. 211?

Descrições similares aparecem nos Códigos Tributários de Vitória-ES e Cuiabá - MT. Constam também nestes códigos, com pequenas variações que deverão ser comunicadas ao Cadastro Imobiliário, num prazo de trinta dias, os casos de construção, reformas e aquisições a qualquer título, devendo estas informações ser prestadas pelos adquirentes, proprietários ou possuidores a qualquer título.

O Código Tributário de Recife-PE, não apresenta o Cadastro Imobiliário como integrante do Cadastro Fiscal e traz um elemento importante, que é a inclusão de um artigo que obriga os cartórios a informarem mensalmente ao Cadastro Imobiliário as operações realizadas, nos termos seguintes:

“Cap.II – Das obrigações acessórias

Seção única – Da inscrição no Cadastro Imobiliário

Art. 36 - §2 – Os oficiais de registro de imóveis e os titulares de cartórios de notas da Comarca de Recife, mensalmente, deverão remeter à Secretaria de Finanças relatório com as operações e registro de mudança

de proprietário ou titular, de domínio útil e averbação de área construída, preenchido com todos os elementos exigidos, de imóveis situados no território do Recife, conforme modelo aprovado pelo Poder Executivo e no prazo por ele estabelecido”.

Em entrevista datada de 27/06/2001 com a Dra. Gleci Palma Ribeiro Melo e Dra. Adeugunde Henriette Gebler do 1º e 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis respectivamente, nos foi dito que: *“Em um certo período informávamos mensalmente à prefeitura as alterações ocorridas nos títulos, mas depois, a pedido da prefeitura foi suspensa porque esta não conseguia atualizar as informações fornecidas”.*

2.3 O IMÓVEL URBANO E O MUNICÍPIO

A propriedade é o fator principal para o uso do solo urbano. As leis que regem a propriedade no país, estão na Constituição Federal de 1988, no Código Civil (Lei nº 3.071, de 1º/01/1916), na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31/12/1973), e nas leis de loteamentos e de proteção ao Patrimônio Histórico.

Nem os municípios, nem os estados, podem interferir no direito de propriedade, apesar de poderem regular o uso do solo. Também não são de competência do município legislar sobre o que diz respeito a repasse de lotes ou áreas comuns ou baixar disposições a respeito de registros públicos, questões estas que são submetidas a leis editadas pela União.

Em 1979, o Governo Federal promulgou a Lei nº 6.766 (19/12/79) que rege o parcelamento do solo para fins urbanos. Essa lei faculta aos Estados, ao Distrito

Federal e aos Municípios o estabelecimento de normas complementares para adequá-las às peculiaridades regionais e locais.

Dentre os tópicos mais importantes da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, destacam-se (Santos, 1990):

- (a) Distinção de formas de parcelamento do solo urbano em loteamentos e desmembramentos;
- (b) Condições básicas para administração do parcelamento do solo;
- (c) Requisitos mínimos exigidos para os loteamentos;
- (d) Normas para aprovação de projetos de loteamentos e desmembramentos;
- (e) Forma de estabelecimento de contratos de compra e venda;
- (f) Sanções aplicáveis aos crimes de promoção, efetivação e venda de loteamentos e desmembramentos irregulares;
- (g) Determinações e competência quanto à transformação do uso do solo rural em urbano.

Quem define as diretrizes para o uso do solo é a prefeitura municipal ou o Distrito Federal. Os projetos de loteamento ou desmembramento deverão ser apresentados à prefeitura ou ao Distrito Federal, que têm competência para aprová-los.

A Constituição da República Federativa do Brasil (CF) aprovada em 5 de outubro de 1988, no capítulo sobre política urbana, definiu os poderes do Município de regular o desenvolvimento urbano e o direito de construir e instituiu o plano diretor como instrumento básico dessa política. Compete ao Município complementar a legislação

federal e estadual, no que couber (art. 30, II, CF), mas não pode ditar regras que contrariem as normas gerais constantes da Constituição Federal ou Estadual.

Ainda de acordo com a Constituição, compete à União elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos. À União compete ainda, simultaneamente com os estados, o Distrito Federal e os municípios, preservar e proteger o patrimônio ambiental e cultural. Aos estados cabem instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões para fins de planejamento (Santos, 1990).

2.4 NORMAS TÉCNICAS RELACIONADAS A SERVIÇOS CADASTRAIS

Apenas em 1994, surge a primeira norma técnica que fixa as condições exigíveis para a execução de levantamentos topográficos, a NBR 13.133, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT,1994). Apesar de não ser específica para levantamentos cadastrais, estabelece metodologias de levantamento e classifica os mesmos com respeito à precisão.

Em 1998, foi aprovada a norma NBR 14.166 (ABNT,1998), que fixa as condições exigíveis para a implantação e manutenção de redes de referência cadastrais municipais. A implantação destas redes de referência tem como objetivos de acordo com a Norma:

- “a) apoiar a elaboração e atualização de plantas cadastrais municipais;*
- b) amarrar, de um modo geral, todos os serviços de topografia, visando às incorporações às plantas cadastrais do município;*

c) referenciar todos os serviços topográficos de demarcação, de anteprojetos, de projetos, de implantação e acompanhamento de obras de engenharia em geral, de urbanização, de levantamento de obras como construídas (as built) e de cadastros imobiliários para registros públicos e multifinalitários”.

3 A SITUAÇÃO CADASTRAL

Este capítulo mostra a situação cadastral no Brasil e em Florianópolis.

3.1 SITUAÇÃO CADASTRAL NO BRASIL

Conforme HAAR (1985) apud ERBA & LOCH (1996), cabe aos órgãos que administram o Cadastro Imobiliário a importante tarefa de determinar de forma precisa, os limites jurisdicionais e detalhes, e dar a devida publicidade. Além disso, ERBA & Loch (1996) comentam que em diferentes locais do planeta, os setores públicos responsáveis pelos cadastros têm sido os órgãos administrativos encarregados de aplicar políticas, leis, decretos e procedimentos orientados a ordenar o território. Segundo os mesmos autores, a publicidade do espaço territorial, dentro do qual tem vigência uma Lei, implica em parte, a descrição precisa dos seus limites em um documento cartográfico, e por outra, sua sinalização no terreno, mediante marcas reconhecidas como tal. Citam ainda que “tão importante como o conhecimento da Lei é o conhecimento dos limites do território onde ela se aplica”. Para isso devem ser realizados atos de levantamentos parcelários os quais têm por objetivo reconhecer, determinar, medir e representar o espaço parcelário e suas características. Estas informações devem ser representadas em um documento cartográfico, confeccionado com normas seguindo pautas depuradas, baseadas nas coordenadas correspondentes ao sistema geral e único do território, possuindo caráter jurídico com participação na fé pública registral, devendo ser a única base legal no que diz respeito à propriedade imobiliária.

Pará ROMÃO et al. (1996), o Registro de Imóveis tem papel fundamental de garantir a propriedade imobiliária e tem a incumbência de garantir o registro unívoco do

título de propriedade e sua publicidade. É a única instituição legal brasileira que registra entre outros itens, os limites de propriedade. Esta instituição tem um papel fundamental no que se refere à garantia da propriedade imobiliária e deve ser o suporte legal para o futuro.

Os registros são um meio de publicidade para a garantia dos direitos em relação aos seus titulares e em face de terceiros, visam outorgar segurança aos negócios jurídicos, prevenindo fraudes. "... em matéria de registros públicos, sem dúvida, um dos mais importantes ramos é o registro de imóveis, que tem relação intrínseca com o direito de propriedade. Da existência do registro depende toda a eficácia do direito de propriedade e dos demais direitos reais instituídos em relação a imóveis". (PEDRASSI, 1998. p.23).

Uma das finalidades do registro imobiliário, então, é a de dar conhecimento ao público da situação jurídica dos imóveis. Esta publicidade pode ser verbal ou escrita. Assim, o Oficial do Registro de Imóveis tem obrigação de fornecer às partes as informações que lhe forem solicitadas, e também expedir certidões quando requeridas.

Tais certidões podem referir-se a registros e averbações constantes dos cartórios, ou a documentos arquivados, a ser requerido por qualquer pessoa sem que lhe seja indagada a razão ou o interesse do pedido. Também o interessado na certidão de registro público não precisa justificar o pedido, sendo em contrapartida, obrigado a pagar os emolumentos previstos.

No Brasil não existe um cadastro público unificado e padronizado, multifuncional e moderno para os bens imobiliários, com registro de todos os dados técnicos, legais e gráficos relacionados a terrenos e edificações.

“O Registro de Imóveis no Brasil possui um sistema descritivo das características dos imóveis sem qualquer vinculação geográfica de localização” (IDOETA, 1998, p.59). Para PHILIPS (1997 b, p.9), “na escritura de um imóvel para o Registro Geral de Imóveis, ainda é obrigatório, descrever a figura geométrica do imóvel através de um polígono periférico (ângulos e distâncias), e não através das coordenadas dos pontos limites”. Além do problema legal, de não existir nenhuma norma que associe esta descrição do limite com a definição geométrica do limite do imóvel vizinho, há também o problema de que este método dificulta o registro dos limites e sua administração através de computador.

A administração do Cadastro em alguns Municípios é feita pela Secretaria ou Diretoria de Obras, em outros pela Secretaria de Planejamento e na grande maioria dos Municípios pela Secretaria ou Diretoria de Finanças cuja finalidade básica é fiscal. “Raros são os que utilizam para o controle urbanístico ou outros usos” (IDOETA, 1998, p.60).

“Afora inúmeras questões de ordem cultural predominante no Brasil, um dos fortes fatores que têm contribuído para a atual situação de gerenciamento territorial em todo país, tem sido a ausência de profissionais qualificados nas áreas jurídicas e das ciências geodésicas capacitados para trabalhar com esta questão. As inúmeras atribuições geradas pelos conselhos regionais de engenharia a profissionais com

diferentes formações para trabalhar com limite de propriedade revelam, no mínimo, que diante da imensa demanda de trabalhos no setor e da necessidade de pessoal que legalmente possa atender esta demanda, as qualificações dos profissionais habilitados têm sido relegadas”. (SILVA et al. 1998, p.3).

A atividade cadastral possui um enfoque tecnológico com ênfase nas Ciências Geodésicas. No entanto, as particularidades do Cadastro Imobiliário para fins de registro público, envolvendo conhecimentos específicos da geodésia e do direito, exigem um profissional com habilitação própria. (PINTO, 2001, p 97).

Para satisfazer as necessidades do Registro de Imóveis o Cadastro Imobiliário deve ser de natureza pública e dotada de força legal e para tanto, o profissional responsável pelo levantamento cadastral deve ser credenciado com uma procuração pública. (PINTO, 2001, p 98).

Pelo fato de não existir uma base geométrica oficial, única, de caráter jurídico (legal), com fé pública, que dê suporte a todas as informações que dizem respeito às propriedades e ainda por não haver suficiente interligação entre o Cadastro Imobiliário Municipal e o Cartório de Registro de Imóveis, a situação em nosso país se complica e se mostra bastante evidente quando se compara a situação geométrica da estrutura fundiária que se encontra materializado no terreno com a situação geométrica dos mesmos objetos contidos nas plantas de quadra e nos carnês do IPTU dos Cadastros Imobiliários Municipais. Quando na maioria das vezes, estas duas geometrias são

comparadas, as diferenças são gritantes. Quando estas são comparadas com a “mesma” geometria registrada nos Cartórios de Registros de Imóveis, a situação piora.

Conforme SILVA et al. (1998, p.7), para sanear esta situação, deve-se dispor de um sistema de referência de medição (geodésico) e com características próprias. Este sistema permitirá um acompanhamento analítico da geometria das parcelas, devendo para isso existir um serviço oficial de levantamento e locação de limite de propriedade, no qual profissionais devidamente habilitados e tutelados pelo estado possam conduzir as solicitações de mudanças de limites. Deste modo, dispor-se-ia de um serviço de ligação geodésica entre os que provocam ou solicitam mudanças de propriedade e o Registro de Imóveis.

Por estes e por outros motivos, pode-se afirmar que a base do Cadastro é a medição. Nos Registro de Imóveis, as informações tradicionalmente são oriundas de levantamentos topográficos clássicos (método direto). No caso de Cadastros Imobiliários Municipais geralmente faz-se uso de levantamentos fotogramétricos.

Estes dois métodos, por sua vez, assumem geralmente características próprias, parciais, muitas vezes definidas pelos próprios profissionais ou pelo órgão público, na grande maioria por pessoas com pouco ou nenhuma qualificação para executar a tarefa, dando origem a resultados incompletos gerados pela falta de um padrão eficiente e de uma sistemática adequada para os levantamentos.

Para fins de Registro de Imóveis, os levantamentos topográficos são executados isoladamente (utilizando-se sistemas locais), portanto não referidos a um sistema

geodésico de referência único. Além de outros problemas, isto impede o pronto atendimento da exata localização do imóvel. Mesmo que o levantamento seja executado com um bom padrão técnico é necessário interpretar as descrições dos objetos do entorno para uma localização aproximada, sendo indispensável uma vistoria no local para confrontar as informações. (BUENO, 1999).

3.2 SITUAÇÃO CADASTRAL EM FLORIANÓPOLIS

A Prefeitura Municipal de Florianópolis é o órgão responsável pelo Cadastro Imobiliário Municipal sob os cuidados da Secretaria de Finanças e do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF).

O IPUF é quem providencia, através de empresas terceirizadas os levantamentos aerofotogramétricos, as quais fornecem fotos e restituições, para que os funcionários do instituto atualizem a cartografia cadastral em seus mapas índices e nas plantas de quadras, modificando o que achar necessário quanto às edificações e arruamentos clandestinos, e utilizando-o para o planejamento urbano. Esse material cartográfico é fornecido à Secretaria de Finanças.

Quando há necessidade de verificar propriedades isoladas, as equipes do instituto vão a campo, munidas de trenas para verificar as discrepâncias existentes para fazer as atualizações cabíveis. Quando é necessário o recadastramento do município, são terceirizadas as equipes de topografia para executar os levantamentos.

A Secretaria de Finanças mantém em seu poder o setor de cadastro para fins fiscais, utilizando-se do material fornecido pelo IPUF (mapas índices e as plantas de quadras), para que possam com base nestes lançar os carnê de IPTU. Quando há dúvida ou reclamação de algum contribuinte, os fiscais vão a campo para verificar as divergências, munidos apenas de trena. Se confirmarem algumas alterações, estas são passadas para o Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) e registradas em computadores para a atualização. Os dados referentes às alterações cartográficas são enviados ao IPUF para também serem atualizados a sua cartografia.

Estas informações que tem o objetivo de atualizar as plantas de quadras chegam ao IPUF através de simples traços ou anotações escrita a caneta ou a lápis na própria planta de quadra, geralmente sem o nome ou assinatura do responsável pelas informações, como exemplo: "Ao IPUF, criar o lote 108 com a seguinte metragem, 30 de frente por 15 de profundidade". Casos como este são geralmente devolvidos ao setor de cadastro da Secretaria de Finanças para serem mais bem explicadas ou refeitas as informações de campo.

E por que é devolvido? É devolvido por não haver norma de como registrar os dados de levantamento dentro de métodos e procedimento bem definidos, com responsabilidade técnica, que sejam claros para que qualquer técnico e em qualquer tempo possam interpretá-los com fidelidade.

Os parcelamentos de solo (loteamentos e desmembramentos) são analisados e aprovados na Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (SUSP), e depois uma cópia do projeto em escala 1:1000 é fornecido ao IPUF, para que este conste do

cadastro e sejam executadas as novas plantas de quadra. Não levando em consideração se a locação dos lotes foi corretamente executado, o que traria uma situação diferente daquele para o qual foi projetado.

As equipes das empresas terceirizadas são compostas geralmente por profissionais muitas vezes sem formação técnica na área de medição, bem como vários funcionários do IPUF e da Secretaria de Finanças.

4 O CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO

Ao contrário do cadastro das áreas rurais que, apesar da precariedade, é realizada de forma sistemática e centralizada, o cadastro das áreas urbanas no Brasil não possui uma diretriz nacional que oriente o seu funcionamento. O estudo do cadastro imobiliário urbano exige, portanto, o levantamento de informações diretamente nos setores de cadastro das prefeituras. Esta é uma tarefa complexa, considerando-se que o país possui atualmente 5.507 municípios¹, com realidades sócio-econômicas bastante diversas e, portanto, com diferentes capacidades e necessidades para a implantação e o desenvolvimento do cadastro imobiliário.

4.1 ANTECEDENTES DO CADASTRO URBANO NO BRASIL

A Constituição de 1946 definiu e assegurou aos municípios brasileiros a autonomia no que se refere à decretação e arrecadação de tributos de sua competência. Desde então, os municípios passaram a se organizar para a cobrança de tributos, principalmente os impostos sobre os imóveis prediais e territoriais urbanos. A partir de então surgiram os primeiros cadastros fiscais imobiliários (Silva, 1979).

De acordo com ANOTER/FUNCATE (1997), na década de 50 uns poucos técnicos oriundos do Grupo Hollerith, procurando dinamizar e modernizar o controle e cobrança de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano procuram efetuar a implantação do IPTU na cidade de Curitiba.

¹ De acordo com IBGE (www.ibge.org.br), consulta realizada em 21/12/2000)

Ainda em meados dessa década, uma empresa privada de prestação de serviços de engenharia e fotogrametria, assessorada por um destes técnicos, introduziu no Brasil a tecnologia de execução do Cadastro Técnico Urbano, adotando metodologia fotogramétrica no cadastramento de campo (utilizando como base cartográfica as ampliações de fotografias aéreas, na escala de 1:1.000, identificando em campo sobre estas fotografias aéreas, todas as unidades urbanas tributáveis territoriais e / ou prediais). Essa empresa executou esse tipo de cadastramento em cerca de 40 cidades brasileiras.

Com o surgimento do SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, no início da década de 70, essa instituição, responsável pelo planejamento urbano integrado das grandes cidades, encontra deficiências em dados básicos espaciais para planejamento e passa a financiar, com recursos do BNH – Banco Nacional da Habitação, nas médias e grandes cidades do país, o então denominado CTM – Cadastro Técnico Municipal. O SERFHAU chegou a cadastrar mais de 200 pequenas e médias empresas que se habilitavam a participar de concorrências públicas em todo o país, para execução do CTM.

A partir daí, e em rápida sucessão, difundiu-se pelo país a idéia de Cadastro Técnico que, com o apoio técnico do SERFHAU, foi desenvolvido em diversas nem sempre bem sucedidas tentativas de implantação em inúmeros municípios brasileiros (tabela 4.1).

Ainda nesse período, para que as pequenas cidades tivessem a possibilidade de ter um Cadastro Técnico Municipal que permitisse uma melhoria e acréscimo de

arrecadação do IPTU, o Ministério da Fazenda criou o Projeto CIATA - Convênio de Incentivo ao Aperfeiçoamento Técnico-Administrativo das Municipalidades, para executar o cadastro com financiamento a fundo perdido. Apesar deste modelo visar unicamente a melhoria da receita municipal, a metodologia apresentava semelhanças com o sistema de cadatro desenvolvido pelo SERFHAU, muito embora não houvesse a preocupação com a uniformização das informações imobiliárias, ou seja, cada município definia o grupo de informações necessárias ao atendimento da finalidade fiscal (EMPLASA, 1992).

INSTRUMENTO	MUNICÍPIOS
Cadastro Técnico	Belém-PA, Santarém-PA ¹ , Corumbá-MT ² , Cuiabá-MT ² , Aquidauana-MT, Goiânia-GO, Porto Velho-RO, Boa Vista-RR ³ , Olinda-PE, Imperatriz-MA ¹ , Guarulhos-SP, Piracicaba-SP ² , Curvelo-MG, Formiga-MG, Belo Horizonte-MG, Gov. Valadares-MG, Barbacena-MG, João Molevade-MG ² , Cataguazes-MG ² , Passos-MG ² , Laurus-MG, São Lourenço-MG, Barra Mansa-RJ, Maricá-RJ ² , Niterói-RJ, Resende-RJ, Teresópolis-RJ, Cachoeiro do Itapemirim-ES ² , Guarapari-ES ² , Colatina-ES ² , Blumenau-SC, Florianópolis-SC ³ .
Cadastro Imobiliário	Nova Iguaçu-RJ, Valença-BA, Feira de Santana-BA, Recife-PE, Ceará Mirim-RN, Aracaju-SE, Teresina-PI, Campina Grande-PB, São Luís-MA, Diadema-SP, Araçatuba-SP, Franca-SP, Votuporanga-SP, Itapetininga-SP, Caxias do Sul-RS, São Gabriel-RS, Novo Hamburgo – RS.
Cartografia	Baixada Santista-SP ² , Joinville-SC, Gegrans-SP ²
Planta Cadastral	Fortaleza-CE ²

Fonte: Adaptado de EMPLASA, 1992, p.17

Obs: 1 - verba do PIN (Plano de Integração Nacional) e Assistência Técnica do SERFHAU

2- solicitação de financiamento

3- assistência técnica sem financiamento

Tabela 4.1 – Municípios com financiamento ou assistências Técnicas concedidos pelo SERFHAU

4.2 O CADASTRO TÉCNICO URBANO

O modelo implementado pelo Projeto CIATA considera o Cadastro Imobiliário Municipal como um *“conjunto de informações das áreas urbanas a serem mantidas permanentemente atualizadas pelas municipalidades”*. Segundo este modelo, o Cadastro Imobiliário é concebido principalmente para os seguintes casos (BRASIL, 1980):

- (a) Arrecadação municipal: compreendendo lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano; lançamento de Contribuição de Melhoria; lançamento de taxas de serviços urbanos;
- (b) Planejamento físico territorial urbano, compreendendo: estudo e localização de equipamentos sociais e de infra-estrutura urbana, estudo de localização e utilização de sistema viário urbano; reserva de área para fins especiais e estudo de controle de uso do solo urbano.

Esse tipo de cadastro é composto por informações sobre os imóveis urbanos, valores dos imóveis, contribuintes, obras públicas e particulares e ocupação do espaço urbano. Pode, assim, ser utilizado como subsídio à elaboração do plano diretor municipal, à elaboração de leis e regulamentos sobre loteamento e zoneamento em função da realidade existente, ao controle do uso permitido dos prédios e terrenos.

As informações são registradas por unidade imobiliária e apuradas por quadra, distrito e zona, sendo representadas graficamente.

Com a utilização do Geoprocessamento, muitas prefeituras possuem atualmente registros digitais dos dados cadastrais, muitas vezes sem georreferenciamento, apenas modificando o ambiente de armazenamento destes dados (do papel para o computador).

O chamado "Cadastro Técnico Municipal – CTM" é constituído por uma parte cartográfica, composta de cartas que indicam a divisão em parcelas de uma área, juntamente com identificadores das parcelas e por uma parte descritiva, que contém registros dos atributos físicos e abstratos relativos às parcelas identificadas nos mapas.

4.2.1 O sistema cartográfico do Cadastro

Na maioria das prefeituras, as cartas que compõem o sistema cartográfico do cadastro são basicamente as seguintes:

- (a) Planta de Referência Cadastral;
- (b) Planta de Equipamentos Urbanos;
- (c) Planta de Quadras.

As plantas são obtidas a partir de levantamento aerofotogramétrico ou topográfico. Salvo algumas diferenças de terminologia ou método de implantação, de uma maneira geral as plantas de referência possuem ligação com a Carta do Brasil ao Milionésimo, quando possuem alguma referência geográfica. A partir da Planta de Referência é que se define a codificação das plantas de setores e as quadras fiscais. Esta codificação é, na maioria das vezes, definida a partir da medida de testada dos lotes e quadras. O

resultado, portanto, são plantas de quadra isoladas, obtidas sem o apoio de pontos de uma rede de referência geodésica.

4.2.2 O sistema descritivo do Cadastro

A parte descritiva do Cadastro diz respeito às informações sobre o imóvel e seu proprietário. Segundo o modelo proposto pelo projeto CIATA, e adotado em praticamente todo o país, estas informações são coletadas por meio de dois documentos: o Boletim de Logradouros (BL) e o Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI). As informações contidas nestes dois documentos correspondem à base para os arquivos cadastrais que promoverão o processamento e lançamentos tributários.

O Boletim de Logradouros (BL) relaciona dados relativos aos logradouros urbanos. Cada logradouro recebe uma codificação. São relacionados os serviços urbanos existentes e o valor por m² de terreno, retirado da Planta de Valores Genéricos, que é a planta na qual estão indicados os valores do metro quadrado de terrenos, por face de quadra.

O Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) agrupa informações referentes ao imóvel urbano. Registra dados relativos ao proprietário, características do imóvel e sua localização.

4.3 LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL

O levantamento topográfico cadastral tem por finalidade fixar por meio de plantas e documentos de medições os limites das propriedades territoriais públicas e privadas

com uma precisão que proporcione aos proprietários toda classe de garantias jurídicas, aproveitando tais levantamentos com uma meta fiscal. (TRUTTMANN, 1969, p.98).

MÜLLER (1953, p.231) ao comparar um levantamento topográfico qualquer com um levantamento topográfico cadastral de uma região, comenta que este último se ocupa principalmente da determinação e representação dos limites das parcelas, do cálculo das superfícies das mesmas, com base nas medidas diretas tomadas no terreno, da divisão das parcelas originadas por heranças, etc. Ambos os levantamentos, o topográfico e o topográfico cadastral devem estar relacionados a uma rede de pontos fixos no terreno, proporcionando-lhes a referência necessária para os elementos de controle.

“A definição confiável de uma parcela, é um problema de levantamento”. Esta definição confiável é o componente essencial de qualquer sistema cadastral. “Em áreas urbanas só são aceitáveis os levantamentos baseados em uma rede de controle permanentemente monumentada, caso contrário o sistema é técnica e economicamente inadequado”. A rede de controle proporciona precisão uniforme. (BLACHUT, et al., 1979, p.349-353).

BENITE & LIPORONI (1993) quando comentam sobre o levantamento topográfico cadastral para fins de Ação Retificatória de Registro, dizem que o levantamento no caso de um lote urbano deverá identificar corretamente quais são os seus limites. Se muros, identificar com a convenção correta. A quem pertence à área ocupada por um muro, por exemplo, se ao lote retificado ou ao lote confinante. A divisa deverá ser

indicada em que face das paredes das construções que eventualmente possam estar nas divisas.

SILVA (1994 a, p.61) mostrou as mudanças acontecidas dentro da área da mensuração, alertando sobre a enorme evolução acontecida em praticamente todos os seus aspectos, indo além da modernização dos equipamentos, incorporando técnicas de medição, criando novas tecnologias e automatizando processos.

PHILIPS (1996, p. II-180) afirma que um dos fatores que impossibilita o Brasil de instalar um Cadastro de Bens Imobiliários é a falta de técnicos formados em cadastros imobiliários e levantamentos topográficos cadastral.

4.4 CARTA CADASTRAL

A carta cadastral é a representação gráfica e o produto final dos levantamentos de campo. (BLACHT, et al, 1979, p.349-353).

Pela definição constante do Dicionário Cartográfico editado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), carta cadastral é: "representação em escala grande, geralmente planimétrica, destinada à delimitação rigorosa do parcelamento da propriedade territorial". (OLIVEIRA, 1993, p.75)

ROMÃO et al. (1996, p. III-413), define a carta cadastral municipal como sendo "a carta planimétrica, em escala 1:1.000 ou maior, cujos elementos básicos são

constituídos pelos pontos limites de propriedades e pontos de contorno de edificações, devidamente identificados em campos”.

Fazendo um comentário sobre a definição acima, pode-se afirmar que quando se fala em carta cadastral municipal está se falando de uma carta que engloba a área toda do município, ou seja, área urbana e rural. Porém basta alertar que, a escala indicada na definição dos autores acima é de característica puramente urbana.

PHILIPS (1996, p. II-175), diz que geometricamente, a carta cadastral é “amarrada” a uma estrutura geodésica de referência. Esta carta contém os bens imobiliários que são os números e limites das parcelas com suas demarcações, os prédios e o uso atual do solo. “Ela é a base geométrica legal para todas as outras cartas do município, as quais utilizam lotes e parcelas como referência”. Esta carta segundo o mesmo autor. (p. II-175), representa graficamente a situação geométrica de um terreno (lote ou parcela) no contexto de outros terrenos e da situação topográfica. O resultado disto é uma carta sistemática, ou seja, apresenta lote por lote, parcela por parcela.

ERBA & LOCH (1996), comentam que com relação ao cadastro suíço, a legislação estabelece que a planta de cada prédio seja determinada com base nas coordenadas correspondentes ao sistema geral e único do país, e esta participa com fé pública registral e é obrigatório seu uso para a descrição e deslinde da parcela nos contratos de constituição ou transferência dos direitos reais, formando parte dos documentos de contrato.

No Brasil o objetivo principal dos levantamentos topográficos cadastrais de campo é a confecção da chamada planta cadastral do imóvel que não tem um conceito bem definido. Não se tem a devida preocupação com os imóveis confinantes.

ERBA & LOCH (1996) dizem que “a simbologia empregada na construção de cartas cadastrais deve seguir normas, pautas depuradas e ser cuidadosamente estudadas, caso contrário as informações contidas podem acabar por acarretar interpretações dúbias, afastando-se do seu objetivo principal, que é a perfeita delimitação da parcela”.

PHILIPS (1996, p. II-137), introduz o conceito de carta cadastral de bens imobiliário, como um instrumento de representação gráfica da situação geométrica das unidades imobiliárias nas escalas de 1:500 para a carta cadastral em áreas urbanas e de até 1:10.000 para as áreas agrárias e florestais, considerando ainda a densidade parcelar. Sugere ainda que esse modo de carta cadastral deve conter uma série de informações dentre elas, regras técnicas para os levantamentos parcelares e normas para elaboração e arquivamento dos registros originais de campo do levantamento topográfico cadastral (croquis de medições e caderneta de campo).

HASENACK (2000, p.130), esclarece que a carta cadastral ao contrário da planta cadastral, não contém em seu conteúdo os ângulos, os rumos, as distâncias e a área de cada imóvel. A carta cadastral traz como principal conteúdo a planimetria, cujos elementos básicos são as feições dos limites legais das parcelas, além das edificações. Originada a partir de levantamento sistemático de campo, tem como suporte geométrico uma rede de pontos fixos (estrutura geodésica de referência única). Ela representa graficamente a situação geométrica de um terreno (lote ou parcela) no

contexto de outros terrenos. Diz ainda o autor que pelo motivo da carta cadastral, originada de levantamentos em campos, não apresentar as medidas em seu conteúdo, os registros das medições efetuadas têm enorme valor, pois é com base nestes registros que a carta cadastral é construída. Na realidade, a carta cadastral é uma generalização do conteúdo dos registros efetuados em campo. Comenta ainda que, os registros das medições efetuadas também têm a possibilidade de serem utilizados como suporte geométrico legal para a solução de qualquer problema que diz respeito a limites de propriedades.

5 ANÁLISE DO CADASTRO URBANO DE FLORIANÓPOLIS

Apresenta a análise do cadastro urbano de Florianópolis através da coleta de dados e o produto cartográfico, atualização do cadastro, automatização do cadastro e dos recursos financeiros e humanos.

5.1 COLETA DOS DADOS E O PRODUTO CARTOGRÁFICO

a) Base cartográfica utilizada

Este item refere-se ao tipo de mapeamento utilizado como base das informações cadastrais na cidade de Florianópolis.

Existe uma base cartográfica obtida por levantamento topográfico planialtimétrico cadastral de 1943, que se utilizou até o surgimento do levantamento aerofotogramétrico em 1969 realizado pela Empresa Cruzeiro do Sul Aerolevantamentos S.A. Nota-se que a data dos levantamentos varia de 1969 a 1998, sendo que muitas se referem a levantamentos aerofotogramétricos parciais para atualização de áreas consideradas críticas. A forma como estas atualizações cartográficas são feitas, sem nenhum controle geodésico, explica as distorções verificadas em muitos sistemas.

A cidade de Florianópolis não possui rede de referência cadastral municipal, como determina a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) através da NBR 14.166 – Rede de Referência Cadastral Municipal – Procedimentos, de 1998.

b) Método de levantamento utilizado na atualização cadastral

Quando o contribuinte pede revisão dos dados do seu carnê de IPTU através de requerimento, ou quando não há planta de quadra, os fiscais da divisão de cadastro imobiliário vão a campo para fazer o levantamento, mas sem obedecer qualquer critério para a obtenção das medições. Quando o imóvel é regular, plano, limpo e de fácil acesso os dados são obtidos por medidas expeditas feitas a trena, caso o terreno apresente extremas irregulares e ou que apresente obstáculos que torne o serviço demorado e mais complicado o processo de levantamento, os dados são obtidos com os próprios moradores (proprietários ou não) através da apresentação da escritura ou verbalmente. Dessa forma os dados geométricos do cadastro deixam de ser confiáveis.

c) Representação gráfica

A Prefeitura utiliza a Planta de Referência, em escala de 1:5.000, referenciada à rede geodésica, como mapa índice e a planta de quadra em escala de 1:1.000 como produto cartográfico utilizado sem referência a rede geodésica. As plantas de quadra, articuladas a partir desta Planta de Referência, são codificadas a partir

de medidas das testadas dos lotes, seguindo metodologia implantada pelo projeto CIATA (distrito, setor e quadra).

5.2 ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO

a) Forma de atualização do Cadastro

A atualização é esporádica, na maioria das vezes é feita apenas quando o contribuinte procura a prefeitura para alterar algum dado cadastral, ou pela solicitação de licença de construção. Outras vezes esta atualização é realizada quando da execução de obras da prefeitura ou necessidade de atualização do valor de mercado imobiliário.

Pode-se dizer que a atualização é o ponto crítico do cadastro. Constata-se que, apesar dos esforços que a prefeitura está fazendo para modernizar o seu sistema a questão da atualização sistemática é deixada de lado e os dados logo se tornam distantes da realidade física do município. A Prefeitura de Florianópolis está criando o Programa de Modernização de Administração Tributária (PMAT), com a finalidade de terem recursos para implantação das equipes de cadastros.

b) Objetivo atendido pelo Cadastro Imobiliário

O principal objetivo do cadastro é predominantemente fiscal.

Além do caráter fiscal do Cadastro, é importante salientar a sua importância como base de dados, inclusive cartográfico, do município. Esta importância, infelizmente, não se reflete no momento de se especificar levantamentos que atendam a outras finalidades da administração municipal, como o próprio planejamento urbano. Os dados por serem de baixa qualidade, são inadequados para algumas aplicações e observa-se mesmo assim que, a sub-utilização destes dados é resultado da falta de integração entre os vários setores da prefeitura e da dificuldade de integração com as concessionárias que poderiam utilizar-se dos mesmos dados.

Com relação aos fins legais supostamente atendidos pelo Cadastro, trata-se nestes casos, de simples solicitação de alguns dados cadastrais pelos registros imobiliários ou tabelionatos, no caso o número da identificação cadastral e o valor do tributo. Já no caso da utilização de dados do registro imobiliário pelo cadastro, observou-se que anteriormente existia a obrigatoriedade de relatórios mensais informando as alterações de direitos sobre os imóveis, o qual foi suspenso pela Divisão de Cadastro Imobiliários da Prefeitura Municipal de Florianópolis por não atualizarem os dados.

5.3 A AUTOMATIZAÇÃO DO CADASTRO

A administração da cartografia urbana é de responsabilidade do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), e não da Secretaria de Finanças, como ocorre em outros municípios.

A automatização é feita pela simples digitalização das quadras individuais, utilizando-se programas de desenho por computadores, reproduzindo ou até aumentando os erros existentes no meio analógico. Este tipo de automatização apenas facilita a atualização das quadras, uma vez que evita o redesenho das mesmas a cada alteração, não trazendo praticamente nenhuma contribuição efetiva ao aperfeiçoamento do cadastro, do ponto de vista de precisão cartográfica ou referenciamento geodésico.

Uma dificuldade encontrada é a insuficiência de recursos financeiros e humanos bem como a capacitação dos atuais funcionários para agilizar o processo de transição para um sistema informatizado.

5.4 RECURSOS FINANCEIROS E HUMANOS

Os recursos financeiros vêm da arrecadação do IPTU ou de convênios, que são repassados a Divisão de Cadastro Imobiliário da Prefeitura e a Gerência de Cartografia e Informações do IPUF.

Apesar de o cadastro ser realizado pelo IPUF, o qual desenvolve também o planejamento urbano e tem em sua composição, profissionais de nível superior e nível médio (como arquitetos, engenheiros, geógrafos, geólogo, técnicos agrimensores, técnicos em edificações, desenhistas e estagiários), a grande maioria que atua no cadastro necessita de capacitação, para que possam atualizar-se, desde a medição até a produção cartográfica.

6 ESTRUTURA GEODÉSICA

Este capítulo aborda aspectos do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), a Estrutura Geodésica de Referência enfocando os conceitos sobre estrutura geodésica, e o sistema GPS (Global Positioning System) como moderna ferramenta para a implantação de redes geodésicas de referências. Na sequência discutem-se aspectos relativos ao Sistema de Coordenadas Plano-retangulares assim como, as Considerações Sobre a Precisão dos Levantamentos Topográficos Cadastrais, o Princípio de Vizinhança e o Registro de Campos, para proporcionar conhecimentos básicos sobre o assunto ao leitor.

6.1 SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO (SGB)

O Decreto-Lei nº 243, de 28 de fevereiro de 1967, que fixa "Diretrizes e Bases para a Cartografia Brasileira", preceitua o estabelecimento de um sistema planialtimétrico único de pontos geodésicos de controle, materializados no terreno, para servir de base ao desenvolvimento de trabalhos de natureza cartográfica, constituindo-se no referencial único para a determinação de coordenadas planimétricas e altitudes em território brasileiro.

O Sistema Geodésico Brasileiro é definido a partir do conjunto de pontos geodésicos, implantados e materializados na porção da superfície terrestre delimitada pelas fronteiras do Brasil, de acordo às “Especificações e Normas Gerais para Levantamentos Geodésicos” aprovadas pela Resolução PR nº 22 de 21/07/83, complementado pela resolução PR nº 23/89 do IBGE (FUNDAÇÃO IBGE, 1998).

A ABNT (1994) evidencia a importância do SGB, desde o atendimento a projetos internacionais de cunho científico, passando pelas amarrações e controles de trabalhos geodésicos e cartográficos, até o apoio aos levantamentos no horizonte topográfico, onde prevalecem os critérios de exatidão sobre as simplificações para a figura da Terra. Os pontos do SGB são determinados por procedimentos operacionais associados a um sistema de coordenadas geodésicas, calculadas segundo modelos geodésicos de precisão, compatíveis com as finalidades a que se destinam, tendo como imagem geométrica da Terra o Elipsóide de Referência Internacional de 1967. Como este elipsóide é o mesmo que o adotado no sistema de projeção cartográfica (UTM - Universal Transversa de Mercator) brasileira há uma correspondência matemática biunívoca entre as coordenadas geodésicas dos pontos do SGB e as suas homólogas plano-retangulares no sistema parcial UTM, o que vem a facilitar as amarrações e os controles dos levantamentos cartográficos e topográficos com o emprego das coordenadas UTM, por serem estas planas.

“Os pontos geodésicos, subsidiariamente, suprem a comunidade técnica nacional das informações necessárias à condução dos assuntos públicos, principalmente as que permitam apoiar as grandes obras de engenharia tais como: sistema de comunicação; transmissão de energia; barramentos para a transmissão de energia ou abastecimento de água e titulação de propriedades, dentre outras não menos importantes”. (ANEXO A, RESOLUÇÃO – PR Nº 22, DE 21-07-83 das Especificações e Normas Gerais para levantamentos Geodésicos em território brasileiro, item 2.1, (OLIVEIRA, 1993, p.625)).

6.2 ESTRUTURA GEODÉSICA DE REFERÊNCIA – CONCEITOS

A única definição segura e confiável dos limites da propriedade se obtém por medições adequadas vinculadas a uma estrutura geodésica de referência permanente e convenientemente materializada no terreno (BLACHUT, et. Al, 1979, p. 349).

“Todos os levantamentos de detalhes topográficos desenvolvidos em um país ou região devem ser coordenados, isto é, devem estar relacionados a um único sistema de referência. O sistema fundamental de coordenadas do país ou região. Este sistema fundamental de coordenadas compõe-se das coordenadas geodésicas (latitude, longitude e altitude de precisão), determinados por processos geodésicos. Estas coordenadas (elipsóidais) são transformadas em coordenadas plano-retangulares através da aplicação de um sistema de projeção”. (CORDINI & LOCH, 1995, p.20).

No âmbito do município a estrutura geodésica de referência é materializada pela Rede de Referência Cadastral Municipal cuja norma técnica encontra-se em vigor desde agosto de 1998, através da NBR 14.166 – Rede de Referência Cadastral Municipal – Procedimentos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Esta norma compatibiliza os procedimentos para estabelecer a base para o apoio geodésico e topográfico para a normatização de todos os levantamentos topográficos, objetivando a amarração dos serviços de topografia, visando incorporá-los às plantas cadastrais em nível municipal e também de referenciar todos os serviços topográficos de demarcação, implantação e acompanhamento de obras em geral. Na estrutura da rede existe uma hierarquia de elementos para pontos planimétricos e altimétricos cuja precisão deve seguir os procedimentos da NBR 13.133/94, Execução de Levantamentos Topográficos – Procedimentos. (HASENACK, 2000, p. 25).

Segundo a NBR 14.166/98, p. 5, Rede de Referência Cadastral é a “rede de apoio básico de âmbito municipal para todos os serviços que se destinam a projetos, cadastros ou implantações e gerenciamento de obras, sendo constituída por pontos de coordenadas planimétricas, materializados no terreno, referenciados a uma única origem (Sistema Geodésico Brasileiro – SGB) e a um único sistema de representação cartográfica, permitindo a amarração e conseqüente incorporação de todos os trabalhos de topografia e cartografia na construção e manutenção da Planta Cadastral Municipal e Planta Geral do Município. Sendo esta rede amarrada ao SGB, fica garantida a posição dos pontos de

representação e a correlação entre os vários sistemas de projeção ou representação”.

ROMÃO et al. (1996,p. III-412) preconizam que pontos limites de propriedades e os pontos limites de edificações devem ser conectados a uma estrutura geodésica de referência materializada no terreno, de forma hierarquizada até o nível de levantamento, constituindo-se na Rede de Referência Cadastral Municipal (RRCM), que materializa o Sistema de Referência de Medição (SRM) do Cadastro Municipal.

O Grupo de Trabalho sobre Cadastro Municipal (GTCM), do Departamento de Engenharia Cartográfica da Universidade Federal de Pernambuco (DECart-UFPE), apresenta uma proposta muito interessante para a ordem hierárquica da rede com uma dinâmica de organização bem estruturada e de simples compreensão na definição de cada ponto da estrutura, trazendo inclusive a precisão relativa que cada ponto da rede deve possuir no final dos trabalhos.

Este Grupo propõe uma hierarquização para os diversos segmentos que compõe a RRCM, ou seja, partindo-se da Rede Nacional de Referência, são definidas a Rede Estadual de Referência, Rede de Referência Cadastral Municipal e a Rede de Levantamentos. (Fig. 6.1).

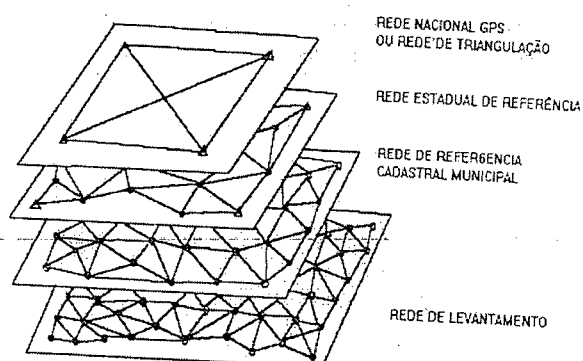


Fig. 6.1 – Ordem hierárquica das redes
Fonte: Romão et al., (1996, p. III-416).

Os conceitos que compõem a hierarquia da rede são:

Ponto Nacional de Referência

Ponto pertencente ao Sistema Geodésico Brasileiro, implantado por tecnologia GPS. O conjunto destes pontos constitui a Rede Nacional de Referência.

Ponto Estadual de Referência

Ponto pertencente ao Sistema de Referência de Medição (SRM), obtido por tecnologia GPS ou equivalente, com precisão absoluta de $\pm 1-3$ cm. O conjunto dos pontos Estaduais de Referência constitui a Rede Estadual de Referência. O estado de Santa Catarina dispõe desta rede com a tecnologia GPS.

Ponto Municipal de Referência

Ponto do Sistema de Referência de Medição (SRM), obtido por tecnologia GPS ou equivalente, com precisão relativa de ± 3 cm. O conjunto destes pontos constitui a Rede de Referência Cadastral Municipal (RRCM), que pode ser definida também como uma Rede Regional de Referência, caso a região a ser cadastrada, não coincidir com o limite municipal.

Ponto de Levantamento

Ponto pertencente ao Sistema de Referência de Medição (SRM), levantado por metodologia GPS ou equivalente, com precisão relativa de até ± 3 cm. O conjunto de Pontos de Levantamentos constitui a Rede de Levantamento, que deve ser ajustada hierarquicamente à Rede de Referência Cadastral Municipal ou a Rede Estadual de Referência.

A Rede de Levantamento é o produto final do processo de densificação dos pontos e é geralmente estabelecida pelo método de poligonação, principalmente

em áreas urbanas. Às linhas que unem os pontos da rede de levantamento, chama-se de linha de referência de medição.

Ponto Limite de Propriedade

Ponto que identifica o limite da propriedade (lotes e glebas). Deve atingir precisão de +/- 3-5 cm relativa aos pontos da Rede de Levantamentos. Os Pontos Limites de Propriedade são os elementos fundamentais da Carta Cadastral Municipal.

Ponto Limite de Edificação

Ponto que identifica o limite da edificação.

PHILIPS (1996, p. II-177), cita também esta ordem hierárquica que propõe uma ordenação aos diversos segmentos que compõe a Rede de Referência Cadastral Municipal, da seguinte forma:

TABELA 6.1 – Ordem da rede:

ORDEM	NOME DA REDE
1 ^a	Rede Nacional de Referência
2 ^a	Rede Estadual de Referência
3 ^a	Rede de Referência Cadastral Municipal
4 ^a	Rede de Levantamento
5 ^a	Pontos Limites de Lotes e Parcelas
6 ^a	Pontos Limites de Edificações

Fonte: PHILIPS (1996, p. II – 177) – com adaptação ao trabalho.

6.3 GPS – GLOBAL POSITIONING SYSTEM

Até recentemente, os processos de levantamento de dados de campo para aquisição de bases cartográficas baseavam-se na utilização de medidas de ângulos e distâncias terrestres para atingir seus objetivos. Uma das restrições mais severas era a necessidade de haver intervisibilidade entre os pontos a serem medidos.

A partir da aparição dos primeiros satélites artificiais, os geodestas rapidamente descobriram as vantagens de utilizá-los como pontos espaciais geodésicos de referência e eles passaram, imediatamente, a ser utilizado no estabelecimento de redes geodésicas.

Os pontos dos vértices da quadra do estudo de caso (Capítulo 9), que simulam a Rede de Referência Cadastral Municipal, poderiam ter sido realizados através do Sistema de Posicionamento Global (GPS). Depois com base nestes pontos, poderiam ser combinados os demais métodos tradicionais de levantamento cadastral.

6.4 SISTEMA DE COORDENADAS PLANO-RETANGULARES

Pela definição constante do Dicionário Cartográfico editado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o sistema de coordenadas plano-

retangulares é: “sistema de coordenadas baseadas, em geral, numa projeção cartográfica, e a ela ajustado, de modo que as posições geográficas (latitude e longitude) possam ser rapidamente transformadas em coordenadas planas, e os cálculos feitos pelos métodos habituais de levantamento plano”. (OLIVEIRA, 1993, p.513).

PHILIPS (1997 a, p.8) cita que para a descrição numérica dos pontos no plano, usam-se sistemas de referência (sistema de coordenadas) a exemplo do sistema cartesiano com dois eixos ortogonais, a abscissa e a ordenada. Qualquer ponto deste plano pode ser localizado através de um par “X,Y” de números. “Toda geometria analítica e a teoria de funções está baseada neste sistema”.

Existem diversas projeções cartográficas. Todas estas projeções têm como fundamento, que não é possível projetar uma superfície curva em um plano sem deformar a geometria original. Então, a projeção cartográfica que deverá ser escolhida para os propósitos dos levantamentos cadastrais deverá ser uma projeção de coordenadas planas de forma que o topógrafo possa medir e calcular as coordenadas com fórmulas simples da geometria plana, como se a Terra fosse plana. (PHILIPS, 1997 a, p12).

Conforme a NBR 14.166, item 5.4, p.8, “Os elementos da Rede de Referência Cadastral, da estrutura geodésica de referência, podem ter suas coordenadas plano-retangulares determinadas pelo Sistema Transverso de Mercator (UTM – RTM – LTM), e pelo Sistema Topográfico Local”.

Conforme PHILIPS (1997 a, p.12) uma projeção cartográfica para a rede de referência do Cadastro Imobiliário (da estrutura geodésica de referência), deve ter as seguintes características:

- a- A deformação projetiva deve ser mínima, de poucos centímetros para um quilômetro de distância ou no máximo 200 m² para um quilômetro quadrado;
- b- Para medições locais (medições de poligonais, levantamento de lotes, glebas, locações de projetos de engenharia, projetos aerofotogramétricos, etc.) o sistema de coordenadas deve ser uma referência plana sem a necessidade de calcular correções, nem para distâncias e nem para áreas;
- c- O cálculo numérico da coordenada deve ser fácil, em tempo real, sem uso de tabelas, mesmo se o número de pontos a transformar for grande (caso de transformações do conteúdo de mapas).

O mesmo autor cita ainda: "Estas condições não são assumidas pelo sistema UTM. Na especificação de áreas de parcelas (lotes e glebas), a projeção UTM causa um erro de área de 200 m² por Km² em comparação com o valor verdadeiro da superfície".

6.5 CONSIDERAÇÕES SOBRE A PRECISÃO NOS LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS CADASTRAIS

Devido ao fato de que em um sistema de levantamento urbano integrado, para múltiplas finalidades, o levantamento original de campo é realizado uma única vez com o propósito de estabelecer as cartas básicas da cidade, as considerações de precisão devem ser referidas à maior escala (BLACHUT et. al. 1979, p.301).

O erro de uma distância deduzida das coordenadas dos pontos extremos de uma linha de medida é independente da distância entre os mesmos pontos, determinados com instrumentos de medida. Por outro lado, o erro de uma distância medida diretamente no terreno, particularmente quando se utilizam instrumentos simples como, por exemplo, uma trena, depende principalmente das distâncias medidas. Estas medições de distâncias, de acordo com WITTE & SCHMIDT (1995, p.185) por diversas razões, exigem muito cuidado e experiência do profissional.

A maioria das especificações existentes para levantamentos cadastrais e de detalhes, proporciona um método simplificado para comprovar as discrepâncias máximas permissíveis (tolerâncias) entre determinações de distâncias independentes, tais como distâncias calculadas e a mesma distância medida diretamente no terreno.

6.6 MATERIALIZAÇÃO DOS PONTOS DA ESTRUTURA GEODÉSICA

Na materialização da marcação dos pontos da estrutura geodésica de referência, são usados vários tipos de materiais. Para a escolha do tipo de material a ser usado, BLACHUT et. Al. (1979, p. 117) consideram os seguintes critérios:

- a- Estabilidade e permanência das marcas;
- b- Acessibilidade;
- c- Intervisibilidade a outros pontos.

Cada ponto após ter sido materializado no terreno, deverá ser referido por medição a pelo menos três testemunhos próximos (cantos de muros, cantos de edificações, interseção de meio-fios) localizados dentro de um raio de poucos metros do ponto. As distâncias são medidas com auxílio de trena e registradas em monografias elaboradas individualmente para cada ponto, indicando inclusive o tipo de material utilizado na sua confecção, o número, a ordem hierárquica a que pertence e a intervisibilidade a outros pontos da rede.

A estrutura geodésica de referência deve ser considerada como um bem público, de utilidade pública, tendo seus valores registrados com fé pública. Desta forma, a responsabilidade do estabelecimento, atualização e arquivamento dos documentos e dados deverão ser de um órgão público. SILVA et. al. (1998, p. 3/10) propõe a criação de um serviço oficial de levantamento de limites de propriedades tutelado pelo estado.

Este órgão público encarregado pela manutenção da estrutura geodésica de referência deverá também permitir o fácil acesso dos usuários aos arquivos de dados. Estes arquivos devem possuir no mínimo uma carta sobre sua jurisdição contendo todos os pontos da estrutura geodésica de referência, incluindo sua numeração, ordem hierárquica, as linhas de intervisibilidade a outros pontos, lista de coordenadas e monografia de cada ponto. (HASENACK, 2000, p. 37).

Conforme a NBR 14.166/98, p.8, item 5.3, "Nas monografias dos pontos topográficos devem constar as suas amarrações para no mínimo três pontos bem definidos e identificáveis nas suas proximidades". No item 5.1, 5.2, p.10: "A implantação e a manutenção da Rede de Referência Cadastral são de atribuição e de responsabilidade da administração municipal, através de um órgão gestor".

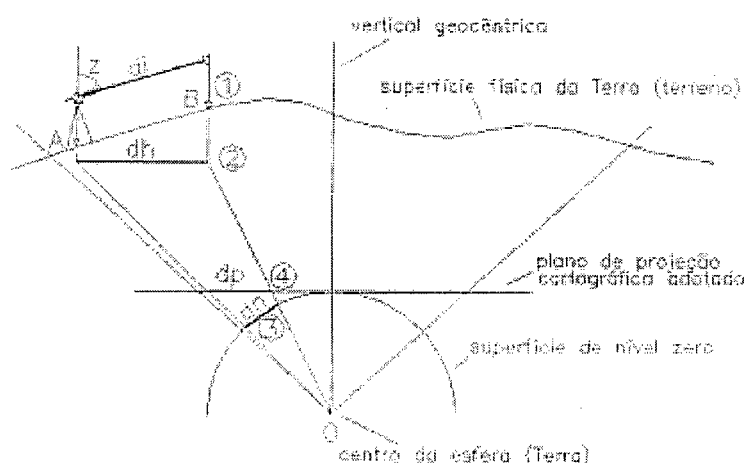
6.7 O PRINCÍPIO DA VIZINHANÇA

Na NBR 13.133 de maio de 1994, que orienta a execução de levantamento topográfico, dá-se importância especial ao item: "3.35, p4: Princípio da vizinhança: Regra básica da geodésia, que deve ser aplicada à topografia. Esta regra estabelece que cada ponto novo determinado deve ser amarrado ou relacionado à todos os pontos já determinados, para que haja uma otimização da distribuição dos erros. É importante a hierarquização, em termos de exatidão dos pontos nos levantamentos topográficos, pois cada ponto novo determinado tem exatidão sempre inferior à dos que serviram de base a sua determinação, não importando o

grau de precisão desta determinação” e 5.2, p.7, onde diz que: “o levantamento topográfico, em qualquer de suas finalidades, deve obedecer o princípio da vizinhança”.

ROMÃO et al. (1996, p.III-415), definem o princípio da vizinhança como sendo o princípio que garante a precisão relativa entre pontos vizinhos, fundamental na definição de limites de propriedades.

HASENACK (2000, p.43) explica como se pode entender na prática o que vem a ser o Princípio da Vizinhança, através da figura 6.2, juntamente com as explicações que seguem.



Sendas:

A e B = pontos de levantamento, da estrutura geodésica de referência, materializados no terreno;

d_1 = distância original medida (inclinação), entre os pontos A e B;

d_h = distância horizontal calculada entre A e B;

d_0 = distância horizontal A-B, projetada na superfície de nível zero;

d_p = distância horizontal projetada no plano de projeção cartográfica adotado;

①, ②, ③ e ④ = sequência do cálculo das distâncias para as diferentes superfícies.

Fig. 6.2 – Projeção da distância medida em diferentes superfícies

Considerando “A” e “B” (Fig. 6.2) como sendo dois pontos de levantamento da estrutura geodésica de referência, pode-se dizer que a distância original “ d_i ” entre estes pontos sofreu três consideráveis transformações, até chegar ao valor final que é a distância entre os respectivos pontos, projetados no plano de projeção cartográfico adotado (d_p). Com esta distância no plano de projeção adotado, calculam-se as coordenadas dos pontos “A” e “B”, os quais também contém erros oriundos da própria rede, ocasionados durante as medições da mesma e que, após ajuste (homogeneização), ficam distribuídos por toda a rede.

Os pontos “A” e “B” (Fig. 6.3), encontram-se materializados no terreno. A distância “D” entre os pontos, calculadas por intermédio das coordenadas retangulares dos mesmos, possuem todas as transformações descritas anteriormente mais os erros da rede e é considerada como a distância verdadeira entre “A” e “B”.

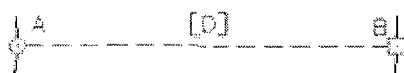


Fig. 6.3 – Representação da distância calculada “D” entre os pontos “A” e “B”

Deseja-se agora, calcular as coordenadas retangulares de um novo ponto “b” (Fig 6.4) marcado no solo com o auxílio de uma baliza, no alinhamento de “A” e “B” de modo a atender o princípio da vizinhança entre seus pontos vizinhos “A” e “B” e conseqüentemente entre todos os pontos da rede.

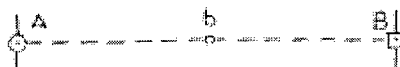


Fig. 6.4 – Marcação do ponto “b” no alinhamento “A-B”

Procedimentos:

- a- Medem-se as distâncias “A – b” e “A – B” com o auxílio de uma trena;
- b- Compara-se a distância “A-B” medida com a trena, com o mesmo valor calculado (“D”, Fig. 6.3) através das coordenadas retangulares de “A” e “B”; o resultado será uma pequena diferença “d”, valor este que deverá atender as prescrições exigidas para o levantamento (ver item 6.4);
- c- Sabendo-se quanto “d” se afasta ou se aproxima de “D”, verdadeiro valor da distância entre “A” e “B”, que é a correção a ser feita para a distância medida, pode-se determinar através de uma relação proporcional (regra de três simples), a correção que deverá ser feita para a distância “A-b” medida, a fim de se obter o seu verdadeiro valor.

PHILIPS (1996, p. II-177), afirma que: “todas as medições devem ser configuradas e calculadas para se obter um resultado de coordenadas homogêneas com mínimas tolerâncias entre os pontos vizinhos (princípio da vizinhança)”.

6.8 REGISTROS DE CAMPO

Conforme HASENACK (2000, p. 45), as medições de campo devem ser registradas sistematicamente (organizadas, padronizadas, contendo a ligação e continuidade entre croquis adjacentes) em formulários e cadernetas, adequadas para posterior processamentos dos dados. Elas devem cobrir toda a jurisdição à que pertencem.

As observações de campo devem ser anotadas em formulários específicos, dando origem aos registros de campo. Os registros de campo dão origem aos originais de levantamento. Dependendo do método de levantamento utilizado, se empregam diferentes tipos de registros de campo e podem ser divididos em:

1. Registros gráficos;
2. Tabela de valores.

6.8.1 Registros gráficos

Constitui-se basicamente dos croquis. Descrevem as posições relativas dos pontos levantados e detalhes do terreno, complementados com valores numéricos oriundos das medições. Além disto, eles contém:

- a) os pontos pertencentes à estrutura geodésica de referência com os respectivos números;
- b) a linha de referência de medição;

- c) todos os pontos medidos, demarcados ou não, (limite de propriedade, limite de edificações e outros), com o número dos pontos que mais tarde serão submetidos ao processamento dos dados;
- d) os valores numéricos das medições executadas em campo;
- e) os nomes das ruas;
- f) informações sobre o uso das edificações;
- g) a indicação do norte;
- h) o código do croqui adjacente, quando for o caso;
- i) matrícula do Registro de Imóveis;
- j) observações diversas.

Os pontos limites de propriedade devem ter seus números correspondentes registrados nos croquis para que, a estes números, possam ser associadas às respectivas coordenadas plano-retangulares, tendo como resultado, uma lista de coordenadas plano-retangulares. Também por este motivo deve-se ter o cuidado de numerar cada novo ponto de interesse.

6.8.2 Tabela de valores

Constitui-se na caderneta de campo. É formado por uma lista de valores numéricos de medições de ângulos e distâncias, nomes e outra informação em forma descritiva. Cada ponto que se determina a partir de medidas por ângulos e distâncias, deverá ter um número que servirá para correlacionar as medidas registradas nos croquis com as medidas correspondentes registradas na caderneta de campo. Os valores da tabela poderão ser registrados em cadernetas manuais ou eletrônicos.

7 O SISTEMA REGISTRAL NO BRASIL

Para se obter a confrontação dos dados cadastrais com o registro de imóveis, temos que ter conhecimento do sistema registral, o qual será apresentado neste capítulo.

7.1 ORIGENS E LEGISLAÇÕES REFERENTES AO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Segundo CARVALHO (1997, p.1), *“o registro de imóveis só poderia aparecer no Brasil quando o território se encontrasse povoado a tal ponto que começasse a ganhar interesse o conhecimento da extensão de cada gleba particular, bem como a certeza da sua propriedade, a fim de protegê-la contra eventual usurpação e utilizá-la ainda como base natural de crédito. Esse ponto somente veio a ser atingido muitos anos depois de ter o país se tornado independente.”*

CARNEIRO (2000, p. 93), afirma que embora a Lei de Terras (Lei nº 601 de 18/09/1850) do Império e o seu Regulamento de 1854 não tenham alcançado os benefícios esperados, devido à escassez de recursos para a medição, representaram um passo importante no sentido da titulação da propriedade. Em 1843, num tempo em que a propriedade imóvel se transmitia não pelo contrato, mas pela tradição que lhe seguia (ou a visibilidade da posse), surgiu a Lei Orçamentária nº 317, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 1846, que criou o registro de hipotecas, uma vez que primeiro se sentiu a necessidade de tornar a

terra base para o crédito. Segundo CARVALHO (1997, p3-5), o registro de hipotecas pode ser considerado como a origem do atual Registro de Imóveis, pois não tendo o mesmo conseguido êxito para a garantia do crédito, surgiu a idéia de estendê-lo à transmissão de propriedade. A Lei nº 1.237, de 24/09/1864 cria então o Registro Geral, para recolher os títulos de transmissão de imóveis entre os vivos e os de constituição de ônus reais. Em 19/01/1890, esta lei foi substituída pelo Decreto nº 169-A e seu Regulamento, Decreto n.370.

Outras leis e decretos sucederam-se introduzindo alterações e novos conceitos, inclusive adotando o registro Torrens, até entrar em vigor o Código Civil Brasileiro Lei nº 3071 de 01/01/1916, que incorporou o Registro Geral, mudando-lhe o nome para Registro de Imóveis. O Decreto nº 4.857, de 09/11/39, modificado pelo Decreto nº 5.718, de 26/02/40, regulamentavam o disposto no Código Civil. O Decreto-Lei nº 1.000, de 21/10/69 reformulou o anterior de tal modo que se converteu num complexo de contradições e, após ter a sua vigência prorrogada várias vezes, acabaram sendo revogadas.

A lei que dispõe atualmente sobre os registros públicos é a Lei nº 6.015, de 31/12/73, alterada pela Lei nº 6.216, de 30/06/75, que passou a vigorar em 01/01/76. Segundo CENEVIVA (1997, p.423), a grande inovação desta lei foi a matrícula do imóvel, em que este é individualizado e caracterizado, de modo a estremá-lo de dúvida em relação a outros para, a contar dela, serem feitos os registros que digam respeito ao bem.

7.2 SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO

O artigo 236 da atual Constituição dispõe sobre os Serviços Notariais e de Registro, anteriormente denominados genericamente “cartórios”, exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Prescreveu o referido artigo que uma lei ordinária regularia as atividades dos notários e dos oficiais de registro público e disporia sobre sua responsabilidade civil e criminal, definindo a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário, além de estabelecer normas gerais para fixação dos emolumentos relativos aos atos por eles praticados. O § 3º do art. 236 prevê a obrigatoriedade do concurso público de provas e títulos para ingresso na atividade notarial e de registro.

A Lei nº 8.935, de 18/11/1994, regulamenta o art. 236 da CF dispondo sobre Serviços Notariais e de Registro. Em seu art. 1º define os serviços notariais e de registro como *“os de organização técnica e administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”*. O art. 3º, por sua vez, estabelece que *“notário, ou tabelião e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial ou de registro”*.

No Brasil, são atos de competência exclusiva do notário lavrar escrituras públicas e testamentos, reconhecimento de firmas, autenticação de cópias, certidão de atos e documentos arquivados e atas notariais.

Enquanto uma escritura pode ser lavrada em qualquer tabelionato do município, o seu registro só poderá ser feito no Registro de Imóveis da circunscrição onde o imóvel se localizar. Ao lavrar escritura pública referente a um imóvel, o notário deve verificar se a documentação está perfeita, a fim de garantir a segurança jurídica do negócio. A transmissão do domínio, ou da propriedade do imóvel, só ocorre após o registro do título no registro de imóveis da circunscrição onde o mesmo se situa.

A Lei de Registros Públicos - LRP estabelece, em suas disposições gerais, aplicáveis a todos os registros públicos, que salvo as anotações de praxe e as averbações obrigatórias, os atos registrais serão praticados por ordem judicial, a requerimento dos interessados, ou ainda a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar (art.13).

O serviço do registro está composto por cinco livros, de modo que cada um tivesse a sua finalidade, divididos da seguinte forma:

- (a) Livro 1 - Protocolo: serve para recepção geral dos documentos;
- (b) Livro 2 – Registro Geral: para inscrição dos direitos reais porventura conduzidos nestes documentos. É o livro mais importante do sistema, formado pelo conjunto de todas as matrículas. Como muitos registros utilizam o sistema de fichas, o Livro 2 é, na prática, um arquivo. Atualmente, muitos registros possuem matrículas eletrônicas, armazenadas em computador.
- (c) Livro 3 – Registro Auxiliar: para transcrição de documentos pertencentes ao registro que, de um modo geral, não dizem respeito a direitos reais, mas são

atribuídos ao registro de imóveis para fins de publicidade. Como exemplo, tem assento no livro auxiliar o penhor de máquinas utilizadas na indústria, o pacto antenupcial, a cédula de crédito rural, ou industrial, ou comercial, ou à exportação, o empréstimo por obrigação ao portador ou debêntures, a convenção de condomínio.

(d) Livro 4 - Indicador Real: indicador de imóveis incluídos no Registro. Destina-se à localização dos registros pela identificação do imóvel. Cada imóvel recebe uma identificação pelo endereço, se urbano, ou por sua denominação ou localização, se rural.

(e) Livro 5 – Indicador Pessoal: indicador das pessoas incluídas no Registro. Serve para que os registros sejam localizados pelo nome das pessoas neles envolvidas. Todas as pessoas mencionadas, de qualquer forma, inclusive avalistas, devem receber indicações neste livro.

Com a informatização dos serviços notariais e de registro, as consultas diretas por nome de pessoas ou endereço tornam implícitos os livros indicadores (4 e 5).

7.3 A MATRÍCULA E O REGISTRO DE IMÓVEIS

A Lei de Registros Públicos modificou a sistemática do registro imobiliário, estabelecendo um registro próprio para cada imóvel, diferindo dos regulamentos anteriores que previam registro próprio para cada título, independentemente do número de imóveis que nele contivesse. O registro era efetuado pela transcrição do título, em ordem cronológica, podendo conter tal transcrição mais de um imóvel

ou partes ideais. Pela atual legislação, optou-se pela adoção da técnica do fólio real, que organiza a publicidade imobiliária a partir da unidade predial. Se uma escritura pública se referir a dois imóveis, por exemplo, serão abertas duas matrículas, uma para cada imóvel. (CARNEIRO 2000, p. 98).

Para CENEVIVA (1997), com a introdução da matrícula, o ordenamento jurídico nacional aproximou-se do germânico, cuja eficiência decorre de sua feição cadastral, possível na realidade sócio-econômica alemã desde o século XIX. A feição cadastral citada por Ceneviva pode ser explicada pelo fato de o registro alemão ter incorporado, desde o início, as informações do cadastro físico.

GANDOLFO (1994) define a matrícula como *“um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou”*.

JACOMINO (2000) explica esta definição esclarecendo que, com o sentido de fólio real, a matrícula é a própria folha, a base sobre a qual vão aportar os assentos relativos ao domínio e às demais mutações jurídicas que tenham por objeto o imóvel matriculado. A matrícula com o sentido lato de registro, por outro lado, é a primeira inscrição no fólio real (Fig. 7.1).

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE FLORIANÓPOLIS



GLECI PALMA RIBEIRO MELO
OFICIAL

SELVA PALMA RIBEIRO
OFICIAL SUBSTITUTA

Murilo Ribeiro Melo
Escrivente

Alexandre Ribeiro Melo
Escrivente

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua General Rillencourt, 239 - Fone: (048) 222-4080 - CEP 88020-100 - Florianópolis - Santa Catarina

MATRÍCULA

50074

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

1

Florianópolis, 29 de setembro de 1998

IMÓVEL: Um terreno designado por lote nr. 42 da quadra G do Loteamento Residencial Morro das Pedras, aprovado pela PMF sob nr. 45.769 em 16.12.96, e Alvará de Licença nr. 382/97, situado no Lugar Areias do Morro das Pedras, distrito de Ribeirão da Ilha, neste município, com a área de 450,00m², com as seguintes medidas e confrontações: frente medindo 15,00m com a Rua 3; fundos medindo 15,00m com Ilhas do Sul; lateral direita medindo 30,00m com o lote 41; e lateral esquerda medindo 30,00m com o lote nr. 43. Inscrição imobiliária sob nr. 66.84.099.0660.001-681.

PROPRIETÁRIA: MORRO DAS PEDRAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta Capital, à Rua Francisco Vieira, 601, inscrita no CGC/MF sob nr. 73.243.263/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nr. 36.802 em 28.05.93, neste Ofício Imobiliário.

A Oficial

Gleci Palma Ribeiro Melo

R-001-50074 - 29 de setembro de 1998.

TÍTULO: COMPRA E VENDA - Escritura pública datada de 28.08.98, lavrada no livro nr. 179, fls. 112/113, no 3o. Ofício de Notas desta Capital.

TRANSMITENTE: MORRO DAS PEDRAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, neste ato representada por sua sócia Lily Elfrida Berenhauser Fernandes, brasileira, advogada, casada, portadora da C.I. nr. 60832-SSP-SC, inscrita no CPF/MF sob nr. 533.781.309-97, residente e domiciliada à Avenida Rubens de Arruda Ramos, 1892, Apto. 1101, nesta Capital.

ADQUIRENTES: DANIEL CARNEIRO DA SILVA, engenheiro, portador da C.I. nr. 1.054.292-SSP-PE, inscrito no CPF/MF sob nr. 081.667.144-34, casado com ANDREA FLAVIA TENÓRIO CARNEIRO, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residente e domiciliado à Rodovia Admar Gonzaga, 1747, nesta Capital.

VALOR: R\$ 13.000,00.

CONDIÇÕES: Não tem.

Registrado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

Fig. 7.1 - Exemplo de Matrícula (Livro 2 do Registro de Imóveis)

Os arts. 196, 197, 228 e 229 dos Capítulos III e IV da LRP dispõem que a matrícula será feita por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da nova lei, com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado. Para JACOMINO (2000), isso significa que, mesmo tendo o chamado sistema de fôlio real priorizado o imóvel na organização dos registros, não houve o correspondente aperfeiçoamento técnico na determinação do bem. Os memoriais descritivos, elaborados em muitos casos sem qualquer rigor técnico, apresentam sérios problemas e é comum não apresentarem correspondência com o que se encontra no solo.

CARVALHO (1997, p.362) afirma que a comparação de dados do registro anterior com os do título atual apresentado ao cartório pode revelar coincidência ou incoincidência de descrição com o registro anterior. Em ambos os casos, surgem no cartório problemas de identificação do imóvel. No primeiro caso, a coincidência às vezes se dá em torno de uma descrição tão incompleta no título apresentado como no título anterior, deficiência que pode ser suprida ou por escritura de rerratificação que mencione a origem legítima destes elementos, ou por certidões das repartições públicas, solicitadas através de requerimento, na impossibilidade da lavratura da escritura de rerratificação.

No caso de incoincidência de descrição entre o título apresentado e o registro anterior, o autor salienta a necessidade de verificação, pelo registrador, se a inovação presente no título atual envolve ou não a possibilidade de atingir direito de terceiros.

7.4 O PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Dentre os princípios do registro imobiliário brasileiro, o estudo do princípio de especialidade é o mais importante na integração com o cadastro imobiliário.

Segundo CARVALHO (1997, p. 203), o princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente especificado. O requisito registral da especialização do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassados os limites definidores da entidade territorial.

O art. 176 §1º, II, 3 b, da Lei dos Registros Públicos é a expressão do princípio da especialidade. Relacionando os requisitos da matrícula, exige: *"se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver"*. Este artigo foi alterado em função da Lei nº 10.267 de 28/08/2001.

É evidente a fragilidade do registro na questão da individualização do imóvel. Apesar do avanço representado pelas exigências do art. 176, que abre espaço inclusive para a integração com o cadastro imobiliário, através da inclusão da

designação cadastral do imóvel; a falta de referenciamento geodésico permite a ocorrência de superposições, omissões e interseções de áreas, e a total impossibilidade do registrador de detectar estes problemas. Além disso, como lembra SILVA (1998), muitas das matrículas apóiam-se em antigas transcrições com vícios comuns a época da vigência da antiga legislação. Apenas como exemplo, pode-se citar a presença de termos como *“confinância com quem de direito”* ou *“com sucessores de Fulano”*, limites descritos como árvores ou outros elementos não permanentes, e omissão de área ou alguma medida perimetral.

Segundo interpretação de GANDOLFO (1994), o imóvel confronta com outros imóveis e não com pessoas. Assim, ao fazer a sua caracterização deve-se mencionar, sempre que possível, *“confrontando-se com o prédio número tal”* ou *“com o lote número tal”*, dispensando-se o nome dos proprietários dos prédios limítrofes. A referida autora recomenda ainda que seja realizada a atualização das confrontações, quando se fizer necessário, fazendo constar do título apresentado ou requerimento do proprietário as confrontações anteriores e as atuais, para que seja preservado o princípio da especialidade.

O art. 225 da LRP cita que *“Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, as características, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do*

registro imobiliário.” No parágrafo segundo do mesmo artigo, fica estabelecido que *“consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.”* Esta determinação cria problemas, por ocasião da abertura de uma matrícula baseada numa destas transcrições imprecisas, somente resolvidos por meio de um processo de retificação de registro, quase sempre através de demorado processo judicial.

CARNEIRO (2000, p. 104), comenta que apesar de não haver exigência de amarração geodésica nem expressa previsão legal para o arquivamento de plantas (com exceção dos registros de loteamentos e condomínios, quando as plantas devem ser arquivadas), muitos atos registrais requerem a apresentação de plantas. É o caso das retificações de registro, usucapião, discriminação de terras públicas, ações demarcatórias, averbações de reservas legais permanentes, registro Torrens, desmembramentos, remembramentos, desdobros, etc. A simples exigência da planta do imóvel pelo registro, no entanto, pouco acrescenta em termos de precisão da individualização do imóvel, já que o registrador não tem capacitação técnica, nem a possui em seu quadro de funcionários, para realizar a análise da qualidade e conformidade técnica destas plantas. A questão mais importante a ser analisada, portanto, é a necessidade não apenas da exigência da planta, mas também da definição de quem seria a responsabilidade pelos dados constantes deste documento. O mais adequado é que a planta seja de responsabilidade de um profissional de cadastro ou agrimensura, que responderá pela veracidade das informações ali contidas.

Para JACOMINO (2000), embora padeça de reconhecidas imperfeições, o registro cumpre bem o seu papel. O autor justifica sua afirmação salientando a baixa taxa de litígios que versam sobre conflitos de domínio. Imóveis imperfeitamente descritos, em tese, proporcionariam infundáveis demandas judiciais. O que ocorre é que, normalmente, os limites naturais dos prédios urbanos ou rurais são socialmente reconhecidos e respeitados. E, acima de tudo, o registro representa a segurança jurídica. A posse, que é a visibilidade do domínio, quando robustecida com um título de domínio, afasta, de maneira eficaz, grande parte dos conflitos.

No entanto quando em um ou mais imóveis são realizados levantamentos topográficos, por técnicos competentes, constata-se geralmente divergências entre a realidade física e o título de propriedade, surgindo desta maneira imediatamente o conflito entre os proprietários dos imóveis envolvidos. Agrava-se ainda mais quando são necessárias as demarcações, tendo como referência os títulos de propriedade.

8 A DESORDEM DAS ESTREMAS E A SOBREPOSIÇÃO DE TÍTULOS EM PROPRIEDADES URBANAS

A situação fundiária do Brasil ficou confusa desde o período colonial. O governo sempre desejou promover o povoamento e a colonização, mas logo perdeu o controle das áreas transferidas por sesmarias ao domínio privado, pois enquanto alguns beneficiários mantinham suas áreas respeitando as condições impostas, outros ampliaram, reduziram a ocupação parcialmente ou até abandonaram as terras recebidas. Por falta de legislação regulando a matéria, o descontrole entre limites privados e públicos foi total a partir da Independência do Brasil em 1822, quando a aquisição de propriedade no Brasil ocorreu pela simples posse das terras ociosas, inexploradas, devolutas ou não.

Para solucionar o impasse e regularizar as posses ocorridas, segundo ZANATTA (1984, p. 171-174) criou-se a Lei nº 601, 18 de setembro de 1850, fonte primordial de todas as leis agrárias do Brasil, que sob o prisma da política fundiária mostrou-se realista, apresentando uma solução para cada problema. Mas seus propósitos saneadores impuseram providências que o Governo não teve estrutura administrativa para implementar até hoje.

Constata-se que *"Durante toda a história do Brasil, as terras foram passando para o domínio particular, de direito ou fato, sem um adequado acompanhamento cartográfico e mesmo, sem um disciplinamento jurídico suficientemente global e sistematizado"* (BALATA, 1984, p. 450).

Não houve planejamento e demarcação das propriedades a distribuir, pois ao governo interessaram os investimentos na elaboração da legislação que incentivou e/ ou reconheceu a posse em todas as épocas.

A organização exemplar apresentada pelo Registro de Imóveis nos direitos sobre a propriedade, apresenta-se falha na indicação das áreas, limites e confrontações de terrenos, ao ponto tal que certos títulos apresentam limites com formatos e dimensões incompatíveis com a realidade física e aos limites escriturados de imóveis vizinhos, caracterizando sobreposição e falhas parciais entre as áreas tituladas.

A certidão do registro imobiliário é tida em todo Brasil como aquela emitida pelo Registro de Imóveis. Assim o proprietário apresenta no Serviço Notarial a certidão da Matrícula do imóvel (emitida pelo RI), para que a escritura seja lavrada com os dados do imóvel existente na Matrícula. Esta sistemática, tem mantido intactos o Registro de Imóveis, os erros antigos existentes na caracterização da propriedade junto a este, uma vez que a certidão da Matrícula mantém na escritura as informações que contém valores aproximados, declarados a partir do século XVIII, conforme permitiu a legislação da época, e de loteamentos e desmembramentos projetados e executados por técnicas imprecisas, provocando erros inadmissíveis, não correspondendo à realidade física. Caso este procedimento continue, o

Registro de Imóveis permanecerá com dados fundiários definitivamente desatualizados na escrituração das Matrículas.

No entanto, a Lei dos Registros Públicos torna-se adequada para todo sistema, quando interpretada com o entendimento de que a certidão imobiliária deve ser emitida pelo Cadastro Imobiliário urbano de cada prefeitura municipal. O sistema torna-se dinâmico e automático, criando vinculação perfeita entre os dois registros públicos que se tornam sistematicamente atualizados. (RAMBO, 2000 p. 3).

A certidão do registro imobiliário citado no artigo 225 da Lei dos Registros Públicos deve ser emitida pela prefeitura municipal, cujo Cadastro Imobiliário é o verdadeiro Registro Público Urbano responsável pelos imóveis, onde se registram os fatos. O Registro de Imóveis na verdade é o Registro Público de direitos sobre os imóveis, onde se registram apenas os atos, por determinação da LRP, art. 1º. Os dados do imóvel no Registro de Imóveis não representam o registro público deste imóvel, mas apenas uma escrituração para indicar a qual imóvel se referem os direitos registrados e modificados por averbações na Matrícula, conforme determina a LRP, art. 176, II, 3 e art. 231, I.

A compatibilidade dos dados do RI, registram os direitos sobre os imóveis, com os dados do CI, que registram os próprios imóveis urbanos em cada prefeitura municipal, depende de retificação dos dados não verdadeiros. Atualmente os interessados em retificações são enviados com frequência às vias

ordinárias, de solução morosa e provisória, na medida em que determina a retificação apenas do imóvel questionado, sem a correspondente retificação nos títulos dos imóveis confrontantes, (RAMBO, 2000, p. 4).

Conforme se constata em BRASIL (1999, p7-228), Lei nº 3.071, 1º de janeiro de 1916, mais conhecida como Código Civil (CC), determina que a transferência da propriedade do imóvel só ocorre na data em que o título da transferência for transcrito no RI (Art, 530-534; 676; 859; 868).

O Registro de Imóveis no Brasil iniciou-se no governo imperial porque este não conhecia os limites entre as terras públicas e as particulares. Obrigou então os possuidores a qualquer título, a registrarem declarações junto às freguesias, mais tarde conhecidas como Registros Paroquiais ou do Vigário, informando por escrito a extensão das terras, se conhecidas, sua situação jurídica e limites. Estes registros legalizaram as propriedades por disposição da Lei nº 601, 18 de setembro de 1850, regulamentada pelo Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, mas eram declaratórios e posteriores às ocupações, dificultando o conhecimento das terras particulares e o conseqüente conhecimento das terras públicas necessárias para novas distribuições. O Decreto nº 451 B, de 31 de maio de 1890, dispõe que "Uma vez inscrito, o imóvel passa ao proprietário matriculado com os encargos, direitos e servidões constantes nas notas lançadas no livro de matrícula".

No Brasil o registro é retificável (Art. 213-216), admitindo prova em contrário, enquanto na Alemanha o registro tem presunção absoluta de veracidade. “Em todo o território da Alemanha a propriedade está bem caracterizada e confrontada, através de um cadastro aprimorado continuamente. Entre nós, porém, as características e confrontações constantes dos papéis submetidos ao registro são, muitas vezes, de ridícula imperfeição, ao referirem valos, renques de caraguatás, pés de frutas ou, até a fórmula simplista do limite, “com quem de direito”. (CENEVIVA, 1979, p. 40).

“O Sistema Torrens, é o mais avançado quanto à eficiência publicitária e à garantia da mesma, tendo como base a matrícula obrigatória do imóvel e a necessária vinculação com o Cadastro Territorial composto por base em Mensuras Oficiais. Através de estudo topográfico e a apresentação necessária de uma planta de mensura do imóvel anexo ao título, a tarefa agrimensural se realiza paralelamente à dos juristas, facilitando o tráfego imobiliário”. (ERBA, 1995, p. 50).

HASENACK (2000, p. 22), cita que o Sistema Torrens é um sistema que se desenvolve em sistemas isolados, prejudicando assim a obtenção de regularização fundiária de forma homogênea e cartograficamente mais lógico.

No sistema brasileiro a vinculação com o Cadastro Territorial está prevista no Art. 176, § 1º, II, 3b e Art. 225 da LRP. Não é justo supor que o cadastro oficial dos imóveis urbanos é descritivo e encontra-se na matrícula, uma vez que o Cadastro Imobiliário é elaborado com base em mapas e é o oficial, pois compete

ao município o controle do uso e ocupação do solo urbano, tanto é que a própria escritura obrigam-se a fazer referência a ele.

Um dos princípios que regem o sistema cadastral da Holanda, “é o *chamado de especialidade, pelo qual em todos os contratos ou escrituras deve aparecer o número de identificação do Cadastro. Se não possuir o número de registro, a escritura não tem validade*” (ERBA, 1995, p.49). Na Holanda, “o Cadastro e o Registro formam uma organização única, pois enquanto que no Registro são publicitadas as informações legais, no Cadastro esses fatos jurídicos são representados nos Mapas Cadastrais”. (ERBA, 1995, p. 49).

Infelizmente o registrador tem aplicado o princípio da especialidade no Brasil exigindo nos títulos apresentados uma rigorosa descrição do imóvel, compatível aos dados matriculados (os quais podem conter erros), desqualificando muitos títulos que originam processos contenciosos no judiciário. O registrador deveria receber os títulos para escrituração dos direitos, que lhe compete, exigindo apenas que conste no título o número de cadastro ou da inscrição imobiliária indicando o registro público que contém os dados do imóvel, conforme procedimentos existentes na Holanda e previstos aos imóveis rurais do Brasil, onde dados adicionais sobre os imóveis são apenas informações complementares.

8.1 A DESORDEM DAS ESTREMAS

A legislação brasileira tem admitido o registro de terras sem definição precisa das áreas, limites e confrontações nos casos de posses reconhecidas pelo poder público ao longo de sua história. Prova disto é o conteúdo do Decreto nº 10.105, de 5 de março de 1913, que aprovou o novo regulamento de terras devolutas da União, em cujo parágrafo único do art. 12 determina que *"Nas cidades, vilas e povoações já existentes, serão reconhecidas as posses atuais, qualquer que seja a extensão das terras (...)"* e em seu art. 19 estipula um prazo de três anos para os concessionários, posseiros ou seus sucessores encaminharem o registro das terras, fazendo declaração das concessões e das posses, mencionando, entre outros dados, o lugar de situação das terras, o nome pelo qual são conhecidos, o nome dos confrontantes, os limites naturais e de confrontação das terras e sua extensão aproximada, se a área exata não for conhecida.

Os terrenos são desmembrados e/ ou alienados ao longo do tempo, mantendo os dados que muitas vezes são imprecisos nos registros iniciais, ou determinando os limites e confrontações através de medição individual do terreno que está sendo desmembrado e/ ou alienado. Torna-se necessário um levantamento melhor, envolvendo medição dos terrenos englobados na área maior, com ao menos a definição da quadra urbana em que estão inseridos. Sem a medição conjunta, haverá definições individuais (muitas vezes via judicial) em épocas distintas, resultando em informações incompatíveis aos terrenos envolvidos.

“No Brasil, a maioria dos trabalhos de medição efetuados pelos profissionais de medidas se preocupam com o levantamento dos fatos existentes, ou seja, com a determinação dos limites de posse das propriedades, desconhecendo as causas legais correspondentes ao domínio efetivo; provocando a generalizada e conhecida situação de confusão de limites e sobreposição de títulos de propriedades”. (ERBA, 1995, p. 14).

Faz parte da cultura nacional a medição do terreno ocupado para determinar os limites que estão pendentes de precisão no RI. Tanto é que o costume é medir o terreno (determinar a posse), em lugar de demarcá-lo (determinar o domínio conforme o registro) havendo despreocupação com os dados do registro e/ou dificuldades de entendê-los, a tal ponto que em loteamentos projetados e com lotes demarcados, há casos de se atravessar à ocupação efetiva do imóvel, ligando-se a frente real deste com os fundos do lote vizinho, demonstrando total falta de cartografia por ocasião da ocupação efetiva.

Considerando-se o terreno representado na Fig. 8.1, registrado e escriturado de forma retangular, cuja ocupação é conforme a figura. Segundo ERBA (1995, p. 20 -21), o titular do domínio só detém o direito real de propriedade da parte I da área apresentada na figura, pois não detém a posse efetiva da parte II, ocupada pelo vizinho, e na parte III apenas pode transferir a posse que detém, mas não o domínio completo.

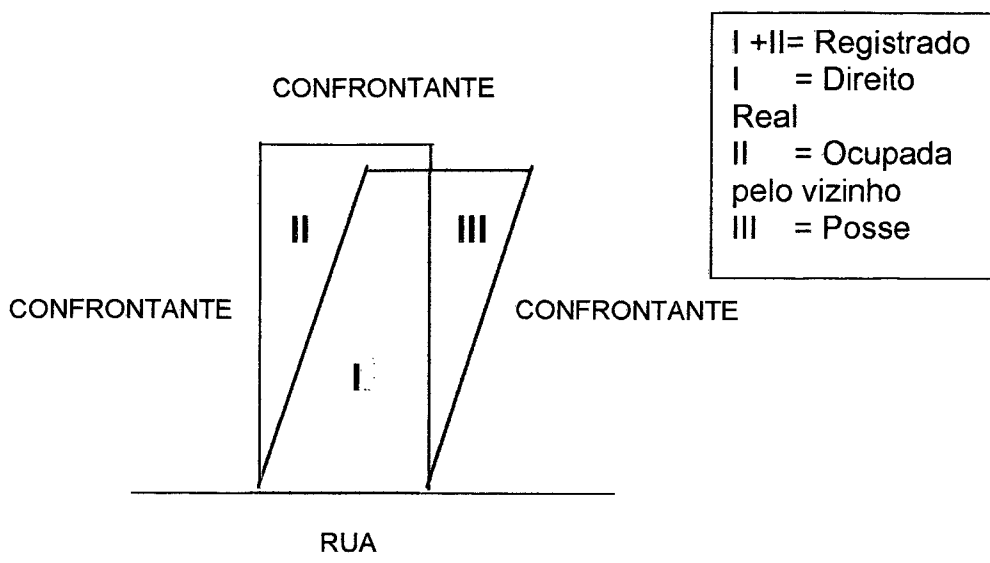


FIG. 8.1 – Estado Parcelário do Imóvel

Ao se constatar a confusão existente, os órgãos competentes poderiam considerar as áreas II e III em litígio até o proprietário resolver o impasse? Quais procedimentos seriam adequados a prefeitura, por ocasião de alienação desse imóvel, aprovação de projetos arquitetônicos, alvará de construção ou de uma simples cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)? Não pode o técnico da prefeitura aprovar um projeto de acordo com o título, quando sabe pelos arquivos públicos da prefeitura que a realidade do imóvel é outra. A qualidade da ordem pública deve ser preservada.

8.2 A DESORDEM DAS CONFRONTAÇÕES

A legislação brasileira de terras, ao longo de décadas, admitiu o registro das terras de posses reconhecidas pelo poder público. Tendo em vista que não se

planejou adequadamente a ocupação destas terras e nem sempre havia denominação das parcelas, muitos posseiros denominaram suas parcelas aleatoriamente. Como essa denominação geralmente não era muito conhecida, a legislação previu que as confrontações de cada imóvel seriam declaradas pelos nomes dos que ocupassem as terras vizinhas. Devido à rápida ocupação de grande parte do território nacional, ocorreram desmembramentos e vendas em quantidades elevadas, dificultando e até inviabilizando a demarcação de diversos imóveis registrados, por desconhecer-se hoje a ligação de conformidade que existe entre os nomes dos vizinhos declarados e os respectivos imóveis confrontantes.

Os Serviços Notariais de Notas e o Registro de Imóveis consideraram que a autorização da prefeitura aos desmembramentos era a guia do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de seus Direitos (ITBI), mais conhecido como Imposto Inter Vivos, emitida pelo setor de tributação da prefeitura, especificando a metragem do desmembramento, por ocasião da solicitação de cada adquirente. Os limites, confrontações e áreas de cada parcela foram declarados (e não indicados, mostrados, apontados, revelados em planta aprovada) pelo proprietário ao tabelião que lavrou as escrituras. No próprio setor de cadastro da prefeitura os nomes que figuram, muitas vezes não são dos proprietários dos imóveis, mas sim das pessoas que os ocupam, podendo ser inquilino ou não, mas é o que consta para a cobrança de IPTU, e o que é informado quando da busca para algum documento. Existem nomes de confrontantes descritos erroneamente, ou em posicionamento diferentes da realidade. Até hoje tem proprietário querendo saber

onde é a sua propriedade, sendo a constatação difícil uma vez que a área é irregular, a rua não está bem definida e não existem indícios de limites suficientes ao cadastramento.

Um fato muito comum ocorre nas Câmaras de Vereadores dos municípios brasileiros, onde se aprovam leis trocando sistematicamente nomes de ruas existentes, enquanto existem ruas novas pendentes de denominação. Tais fatos provocam necessidade de retificação nas Matrículas de todos terrenos da rua que teve mudança de denominação. Ao mesmo tempo permite-se que terrenos sejam matriculados e alienados com confrontações para ruas novas, com denominações provisórias tipo Rua A ou Rua B ainda do loteamento aprovado. (RAMBO, 2000, p. 19).

8.3 A SOBREPOSIÇÃO DE TÍTULOS

A desordem das estremas e a sobreposição de títulos de propriedades, ocorrem há anos, por falta de conhecimento dos proprietários, e dos órgãos públicos (prefeitura, notários e registro de imóveis) que não orientam e nem corrigem de modo a sanar a continuidade dos fatos o qual tornam-se cada vez mais graves. O título do imóvel descreve o terreno cuja ocupação efetiva em campo apresenta-se muitas vezes com área, limites e confrontações diferentes.

ERBA (1995, p.61-63) afirma que após obter-se a planta topográfica conjunta que expressa a posse efetiva de cinco propriedades contíguas, contendo

posicionamento relativo, nomes dos lindeiros atuais, área da propriedade e os detalhes naturais ou antropológicos do polígono, foi impossível identificar e localizar qualquer uma das parcelas em estudo, baseando-se nas descrições dos documentos. Os nomes dos lindeiros citados correspondiam a uma época bem anterior, definido por ocasião da elaboração dos títulos.

Mas também é fácil de constatar em nossa legislação que muitos imóveis foram registrados a partir de posses reconhecidas pelo poder público, com áreas e limites aproximados, declarados pelos posseiros leigos em cartografia, autorizados por leis de épocas diversas a efetuarem os registros definitivos, sem a existência de qualquer planta ou mapa. É evidente que há registros desconformes, com erros grosseiros, resultando em sobreposições parciais ou totais de títulos de propriedades.

Constatamos que uma quadra que não teve alteração física durante vários cadastramentos realizados pela prefeitura (ou por terceiros), apresenta em suas plantas de quadras divergências gritantes, e para surpresa nossa quanto mais recente maior o erro. Conforme estudo de caso desta pesquisa mostrada no capítulo 9.

8.4 A IMPORTÂNCIA DO CADASTRO URBANO PARA SOLUCIONAR A DESORDEM

Segundo PHILIPS (1996, p II 173-II 182), o cadastro imobiliário deve conter chaves de conexão entre o “Cadastro Imobiliário Municipal” e o “Registro Geral de Imóveis” para a “Interconexão” dos dois registros (...). Os registros gráficos, técnicos e descritivos do “Cadastro Imobiliário” devem ser a base geométrica e legal para todas as outras cartas e registros que se referem a propriedades de terrenos (...). O Cadastro Imobiliário, em todas as suas partes, deve ser correto e completo para todo o território (...). Um cadastro imobiliário continuamente atualizado representa sempre a situação do dia, um fato de importância extraordinária para o valor útil de um registro público (...). O Cadastro Imobiliário deve ser o único registro legal com fé pública de informações sobre os bens imobiliários (...). Alguns países conhecem instituições separadas para o Cadastro de Bens Imobiliários (registro técnico dos lotes e parcelas) e o Registro Geral de Imóveis (registro de direitos e obrigações) (...), os dados técnicos e os dados legais devem ser integrados (...) através do número de parcelas.

Há uma necessidade urgente do Brasil acordar para a iniciativa tomada por grande número de países do mundo que sentiram a importância da incorporação do órgão de Cadastro Territorial no Sistema de Publicidade Imobiliária, como único caminho para o saneamento dos títulos de propriedade, extinção da problemática de confusão de limites, prevenção de futuros conflitos, distribuição de cargas tributárias de maneira mais justa e objetiva. (ERBA, 1995, p. 73).

De acordo com NASCIMENTO (1984, p. 429), um sistema adequado de direitos dominiais deve apoiar-se em bases cartográficas (Cadastros Imobiliários) razoavelmente precisas (que permitam identificar a qualquer momento o bem territorial possuído), em visão do conjunto (que o situem em relação aos que lhe são vizinhos e a confiáveis pontos geodésicos) e em indexação adequada (que o conectem as anotações legais referentes ao possuidor e à natureza de seus direitos). Entenda-se a palavra cadastro, como um registro cartográfico oficial metodicamente compilado por serviços de campo, que forneça informações sobre as demais parcelas de terras constituintes do bem possuído, e que a situe com relação às demais parcelas em que se decompõe uma grande divisão territorial de um país, ou mesmo todo o país, e que seja atualizado por método seguro e confiável.

O Cadastro Imobiliário é independente do sistema de registro de direitos sobre a terra, mas é a ele que cabe a caracterização geométrica do bem possuído, destacando-o de um território bem definido, e que com ele deve ser estabelecida a conexão aos sistemas cartográficos por meio de códigos apropriados, de modo a permitir a sua entrada futura no sistema de registro legal, a quem cabe indicar o possuidor do bem e o apoio legal dessa posse. (NASCIMENTO, 1984, p. 430-431).

É imprescindível a coordenação entre o Cadastro Territorial – que publicita a realidade física de fato – e o Registro de Imóveis – que publicita os direitos expressados nos títulos – sob pena de cair num sistema de clandestinidade de Publicidade Imobiliária. (ERBA, 1996, p. 72).

A diferença entre o Cadastro Imobiliário e o Registro de Imóveis é fundamental para esclarecer os procedimentos sistemáticos que, de acordo com a Lei dos Registros Públicos, envolvem as Matrículas (escrituradas no Registro de Imóveis, onde se registram as escrituras) e os registros dos imóveis urbanos (cadastrados no Cadastro Imobiliário) no Brasil:

- a) Cabe ao RI o registro e a averbação dos títulos ou atos relativos a direitos de propriedade sobre os imóveis reconhecidos em lei. A LRP deixa isto muito claro no Art. 172 e Art. 176.
- b) Os imóveis são matriculados (e não registrados) mediante escrituração no Livro nº 2 do RI, identificando-se (mediante indicação de características, confrontações, localização, área, logradouro e número, com sua designação cadastral, se houver) o imóvel que estará sujeito ao conteúdo dos registros e averbações de cada Matrícula. As características são escrituradas para identificar o imóvel matriculado sobre o qual incidirão os registros e as averbações (LRP, Art. 167 e Art. 176).
- c) As expressões “dados do cadastro técnico imobiliário (...) registros das unidades imobiliárias (...) plantas cadastrais (...) consultas ao boletim imobiliário (...) números das inscrições imobiliárias dos imóveis” afirma SATO (1996, p. 68), dizem respeito à designação cadastral dos imóveis,

citada no Art. 176, § 1º, II, 3 da LRP, que é o número da inscrição cadastral, registro imobiliário ou inscrição imobiliária. Esse número acessa diretamente as informações de cada imóvel urbano no banco de dados informatizado de cada prefeitura, cujo código numérico geralmente representa o Distrito, Setor, Quadra, Lote e cada Unidade Autônoma do imóvel cadastrado. Assim, é obrigatório referenciar na Matrícula a designação cadastral do imóvel, existente no Cadastro Imobiliário.

- d) Finalmente, o Art. 225 da LRP determina que os tabeliães, escrivãos e juízes exigirão que as partes indiquem com precisão em escrituras e autos judiciais as diversas informações relativas aos imóveis, as quais serão apresentadas através de certidões do registro imobiliário (certidão do Cadastro).

Portanto, a Lei dos Registros Públicos não deixa dúvidas sobre a necessidade absoluta do uso do Cadastro Imobiliário no esclarecimento de dados minuciosos à caracterização precisa dos imóveis que figuram nas escrituras, nos autos judiciais e nos instrumentos particulares apresentados para registro. A mesma Lei, no Art. 225, § 2º impõe necessidade de providências imediatas para solucionar sistematicamente a desconformidade na caracterização de imóveis existente entre o Registro de Imóveis e o Cadastro Imobiliário: Considera-se irregulares, para efeito de Matrícula, os títulos (com dados do CI) nos quais a caracterização do imóvel não coincida com ao constante do registro anterior (com os dados do RI). Novamente a cartografia do Cadastro Imobiliário torna-se essencial, por ocasião da conseqüente retificação de Matrículas.

Para facilidade e compatibilidade dos trabalhos de qualificação da estrutura fundiária, é necessário que o governo instrua os cartórios de registros de imóveis, de tal forma que não façam qualquer trabalho de alteração de títulos de registros de imóveis, ou então uma transação imobiliária sem a efetivação do respectivo levantamento da área e a sua informação à central de informações do cadastro. (LOCH, 1989, p. 7).

RAMBO (2000, p. 24), comenta que os Cartórios e Tabelionatos da época (1974) não poderiam impedir os negócios imobiliários do país, que se avolumavam. Abriram-se as Matrículas e seguiram-se as vendas de imóveis, nas quais, devido às dificuldades para obtenção da certidão do Cadastro Imobiliário, utilizou-se a certidão da Matrícula, emitida pelo Registro de Imóveis. Tanto é que a Lei nº 7433, de 18 de dezembro de 1985 legalizou os procedimentos então existentes: “Art. 2º, Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do cartório do Registro de Imóveis” (BRASIL, 1999^a, p. 483).

O cadastro constitui o complemento natural do Registro de Imóveis. Ao passo que o Registro informa a situação jurídica do imóvel, o Cadastro informa a sua situação física. O segundo traz enorme vantagem ao primeiro. Para pô-la em evidência, basta lembrar que a maioria das dúvidas suscitada perante os juizes diz respeito a limites, sua metragem, sua localização e sua área. Essas dúvidas

tenderiam a desaparecer com o advento do Cadastro. (CARVALHO, 1976, p. 445-470 apud TUSCO e ABIB, 1988, p. 17/07).

Sabe-se que a solução deve vir do Cadastro Imobiliário, pois compete ao Município o controle do uso e ocupação do solo urbano. Mas as Prefeituras não possuem cadastro de boa qualidade, não os atualizam, nem encaminham as caracterizações dos imóveis de maneira adequada para que sejam escrituradas as Matrículas do Registro de Imóveis.

9 ESTUDO DE CASO: UMA QUADRA DO BAIRRO CENTRO DE FLORIANÓPOLIS

Para a realização deste estudo precisou-se de uma área que tivesse todos os dados cadastrais e registrais para que fosse possível fazer a confrontação entre eles, e que proporcionasse saber onde e porque ocorrem as possíveis divergências, entre a realidade, o cadastro municipal e o registro de imóveis.

9.1 A ESCOLHA DA QUADRA

Foi escolhida uma quadra em que tivesse sido realizado um levantamento topográfico cadastral, com critérios bem definidos e com precisão, com o objetivo de garantir a qualquer momento os limites da propriedade imobiliária ao cidadão.

Esta quadra é a única em Florianópolis onde foi realizado um levantamento topográfico cadastral com os critérios que se desejava, e a qual serviu para a dissertação de mestrado de HASENACK, Markus ***“Originais de Levantamento Topográfico Cadastral – Possibilidade de sua utilização para a garantia dos limites geométricos dos bens imóveis”***. UFSC. Pós-Graduação em Engenharia Civil – Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis, 2000.

9.1.2 Localização e características da quadra

É uma quadra urbana que se localiza no bairro Centro de Florianópolis, SC. Ela está compreendida entre os seguintes logradouros: Rua Altamiro Guimarães, Rua Souza França, Rua Rafael Bandeira e Rua Henrique Stodiek. Possui a seguinte referência cadastral municipal: Distrito 52, Setor 04, Quadra 23. A quadra possui forma trapezoidal, plana, sem vegetação, de predominância residencial, composta de edifícios residenciais multifamiliares de quatro e três pavimentos e de residências unifamiliares, sendo a tipologia das edificações de alvenaria. Os limites das propriedades estão fisicamente bem definidos. As figuras 9.1, 9.2, 9.3, mostram a situação e a localização da quadra.

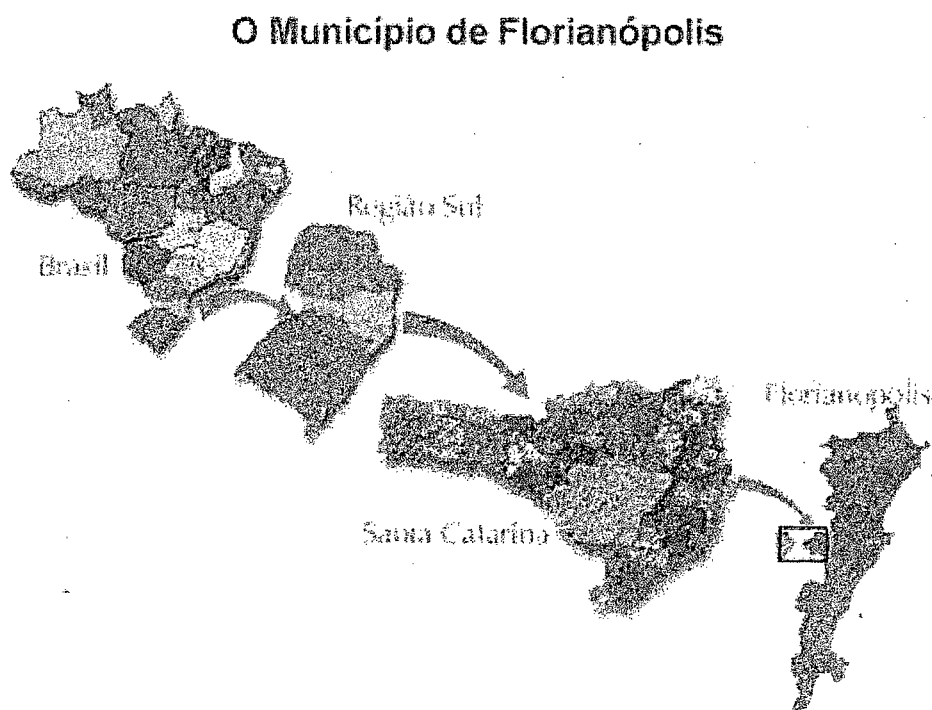


Fig. 9.1 – Situação: Nacional / Regional / Estadual/ Municipal (Fonte: Guia Digital Fpolis)

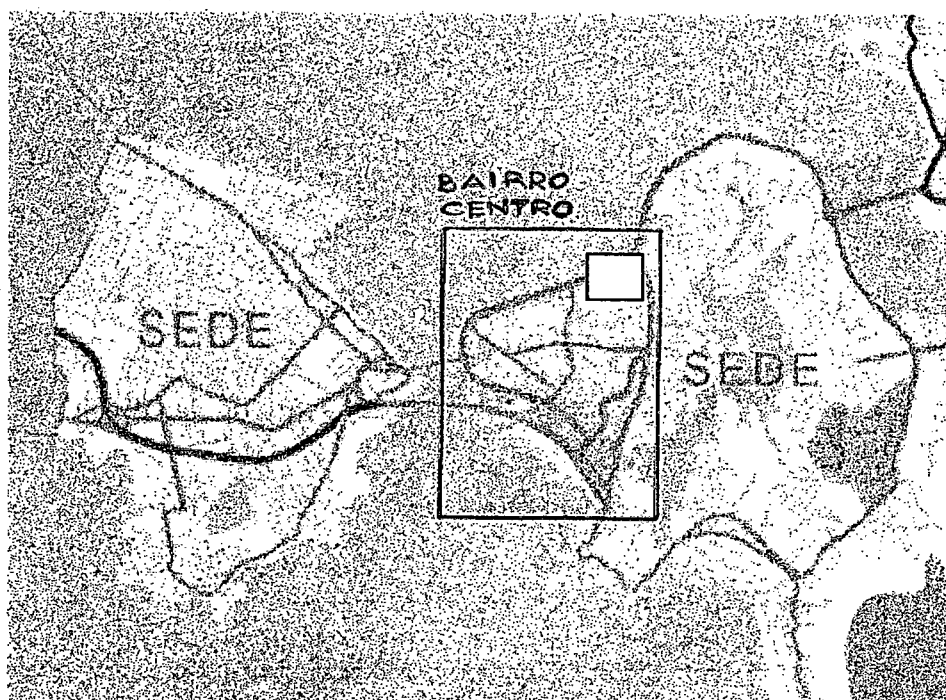


Fig. 9.2 – Situação: Bairro Centro (Fonte: Guia Digital Florianópolis)

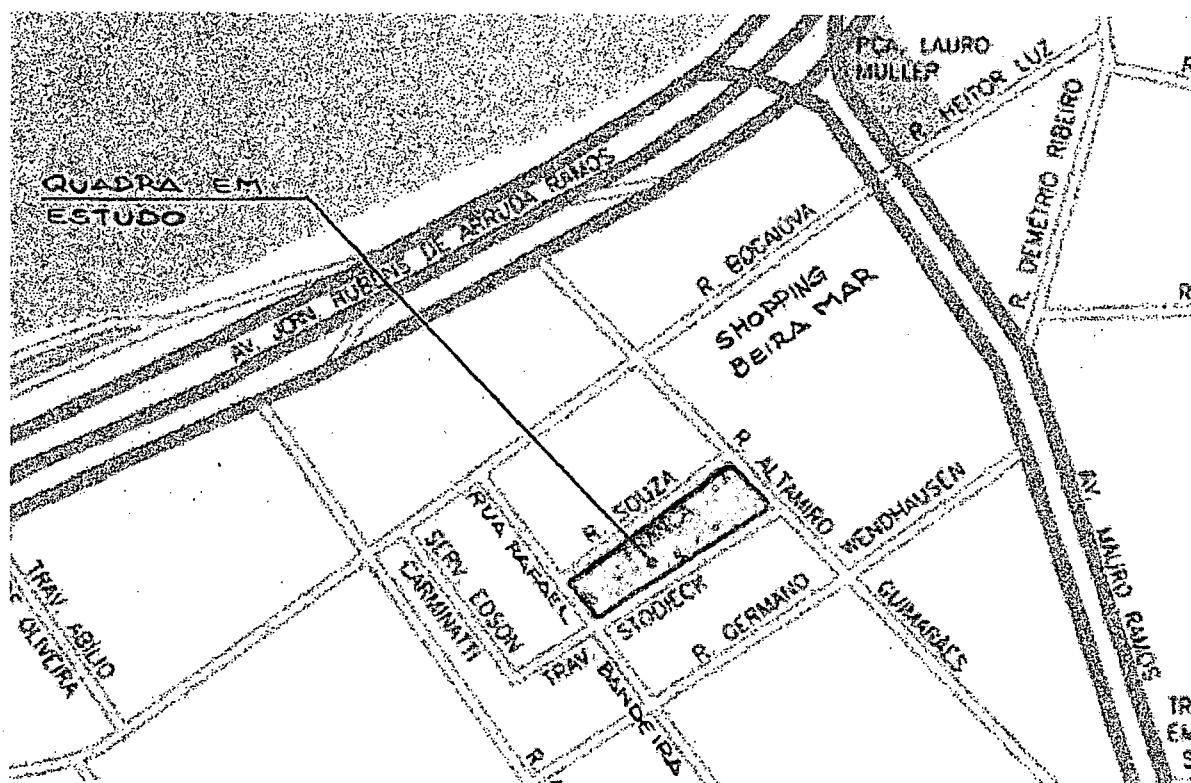


Fig. 9.3 – Localização da quadra (Fonte: Guia Digital Florianópolis)

9.2 A EVOLUÇÃO URBANA

Nos meados do século XVIII, em Florianópolis (Antiga Desterro) teve início a construção dos fortes para garantir a segurança da cidade e de sua população. No bairro centro de Florianópolis existiam quatro destas construções, o que levou a ter caminhos entre eles e a vila, surgindo assim à primeira malha viária da cidade. Dois destes fortes (São Francisco Xavier e São Luiz) estavam localizados na Praia de Fora ao norte da vila, onde em 1819, um dos caminhos já fazia parte da nossa área de estudo, com o nome de Rua São Marcos conforme mostra a figura 9.4.

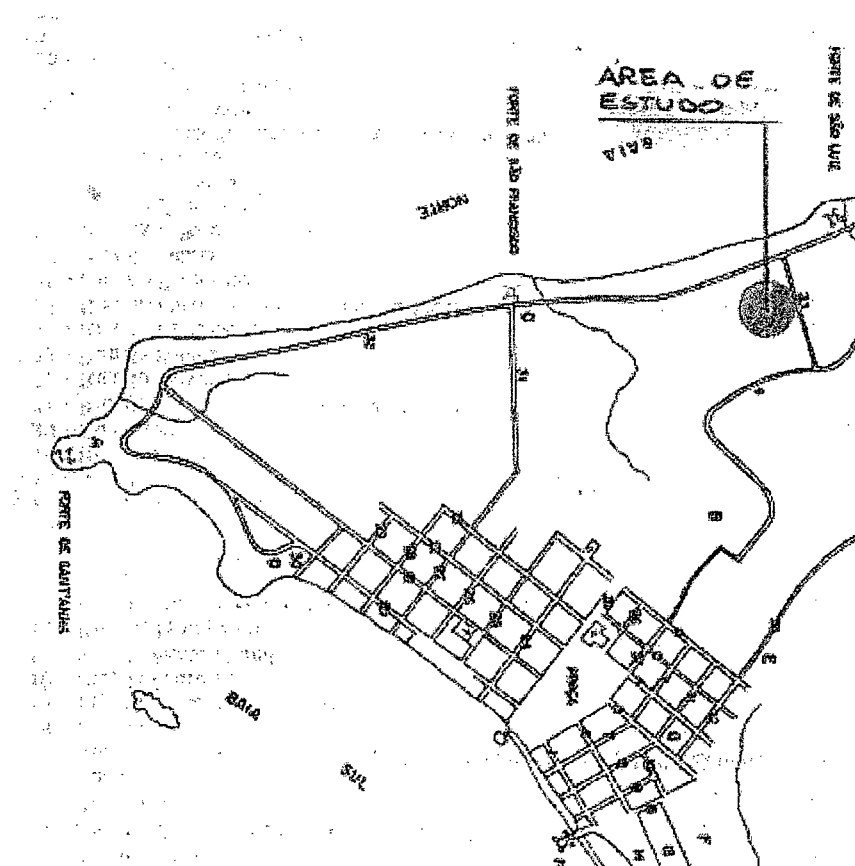


Fig. 9.4 – Mapa de 1819 (Fonte: Veiga. E. V., Florianópolis: Memória Urbana).

A irregularidade, o desenvolvimento linear e a dinâmica diversificada dos núcleos de nossa cidade coexistiram com certa indefinição de seus limites ou de suas fronteiras com o campo aberto. No início do século XX a concentração

prevaleceu e impôs um tipo de vida mais urbano. A cidade se adensou, muito embora as normas para seu crescimento tenham sido tímidas e até imprevidentes.

O valor das terras, dentro e na borda das aglomerações aumentou. Compraram-se e retalharam-se glebas vendendo-se lotes de todo tamanho e forma. Os loteamentos impuseram-se às roças, aos matos, às chácaras, e começou a evidenciar-se uma separação clara entre cidade e campo.

Aos poucos foram se esboçando os primeiros bairros. Alguns relatos do início do século passado nos apresentam descrições características da Praia de Fora (A), Mato Grosso (B), São Luiz(C), Estreito (D), José Mendes (E), Figueira (F), Rita Maria (G), Pedreira (H), Tronqueira (I), Campo do Manejo (J), Toca (K), Menino Deus (L), Pedra Grande (M), Canudinhos (N) e outros arrabaldes que ainda hoje podem ser identificados na figura 9.5.

A Praia de Fora aparecia como “a primeira estação balnear da capital” que, num espaço de dois quilômetros, se estendia ao Norte da cidade, desde as pedras do Soeiro até a ponta de São Luiz. Foi, portanto o maior bairro existente no perímetro urbano da cidade. Esta parte, além de magnífica por sua paisagem, foi considerada como um exelente ancoradouro. (VEIGA, E. V, 1993).

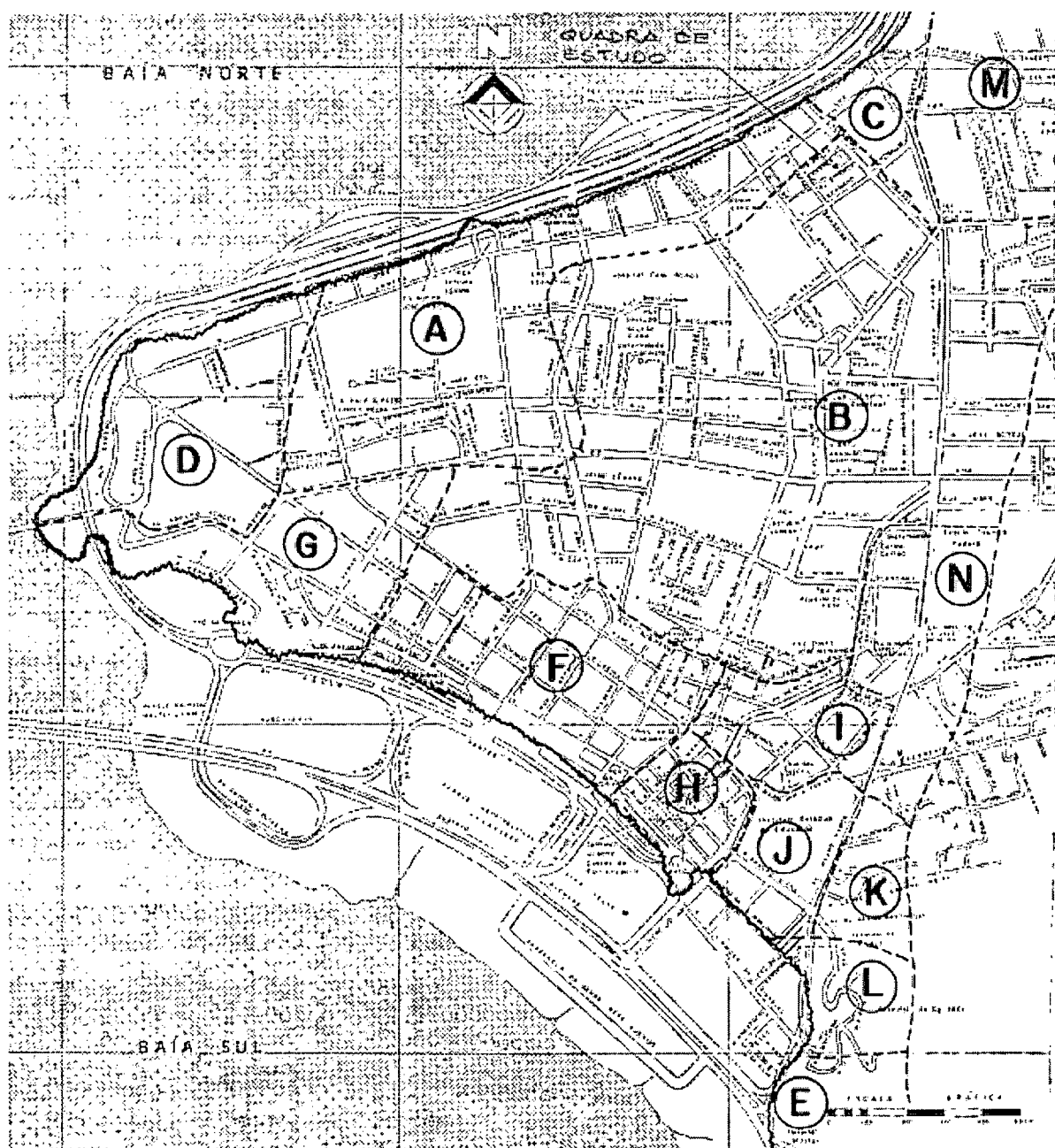


Fig. 9.5 – Zoneamento dos antigos Bairros (1900). (Fonte: Veiga, E. V., Florianópolis: Memória Urbana).

Em 1908 inaugurou-se a linha de bondes puxados a burros da Companhia Carris Urbanos e Suburbanos, que fazia o trajeto Praça XV ao bairro Agrônômica em direção ao norte da ilha, passando pela Rua Bocaiúva na Praia de Fora, a qual funcionou até 1920. Nesta data começa a funcionar a empresa de ônibus de

propriedade de Antônio Babitonga Linhares e Júlio Nicolau Moura, dando mais conforto a população, percorrendo as ruas, Conselheiro Mafra, Tiradentes, José Veiga (Mauro Ramos), Largo Benjamim Constant, Avenida Trompowsky, Bocaiúva, Esteves Júnior, Álvaro Carvalho. Surge também, em frente à quadra em estudo, o Estádio Adolfo Konder de propriedade da Federação Catarinense de Desporto (depois Campo do Avaí, atual Shopping Center Beira Mar), que passou a ser a praça esportiva dos florianopolitanos, valorizando ainda mais a área.

Com a implantação da rede de esgoto a partir de 1910 e a inauguração da ponte Hercílio Luz em 1926, Florianópolis começa a ter um ar de cidade cosmopolita, e com o crescimento da população, começa a haver o parcelamento do solo das glebas que anteriormente eram chácaras, lavouras ou mata.

Na Praia de Fora se organizaram as travessas Carreirão, Harmonia, Abílio Oliveira (1927) e Souza França, bem como as ruas Blumenau (atual Vitor Konder) e Brusque (1929) (antiga rua São Marcos, e atual rua Altamiro Guimarães). A rua Souza França é a segunda rua da área de estudo (Fig. 9.6). A partir dos anos trinta, o traçado viário se consolidou, amarrando os loteamentos implantados em diversas regiões do centro urbano. Encontra-se entre 1944 e 1951 novas referências que revelam o surgimento e aperfeiçoamento de algumas pequenas vias. (Fig. 9.7).

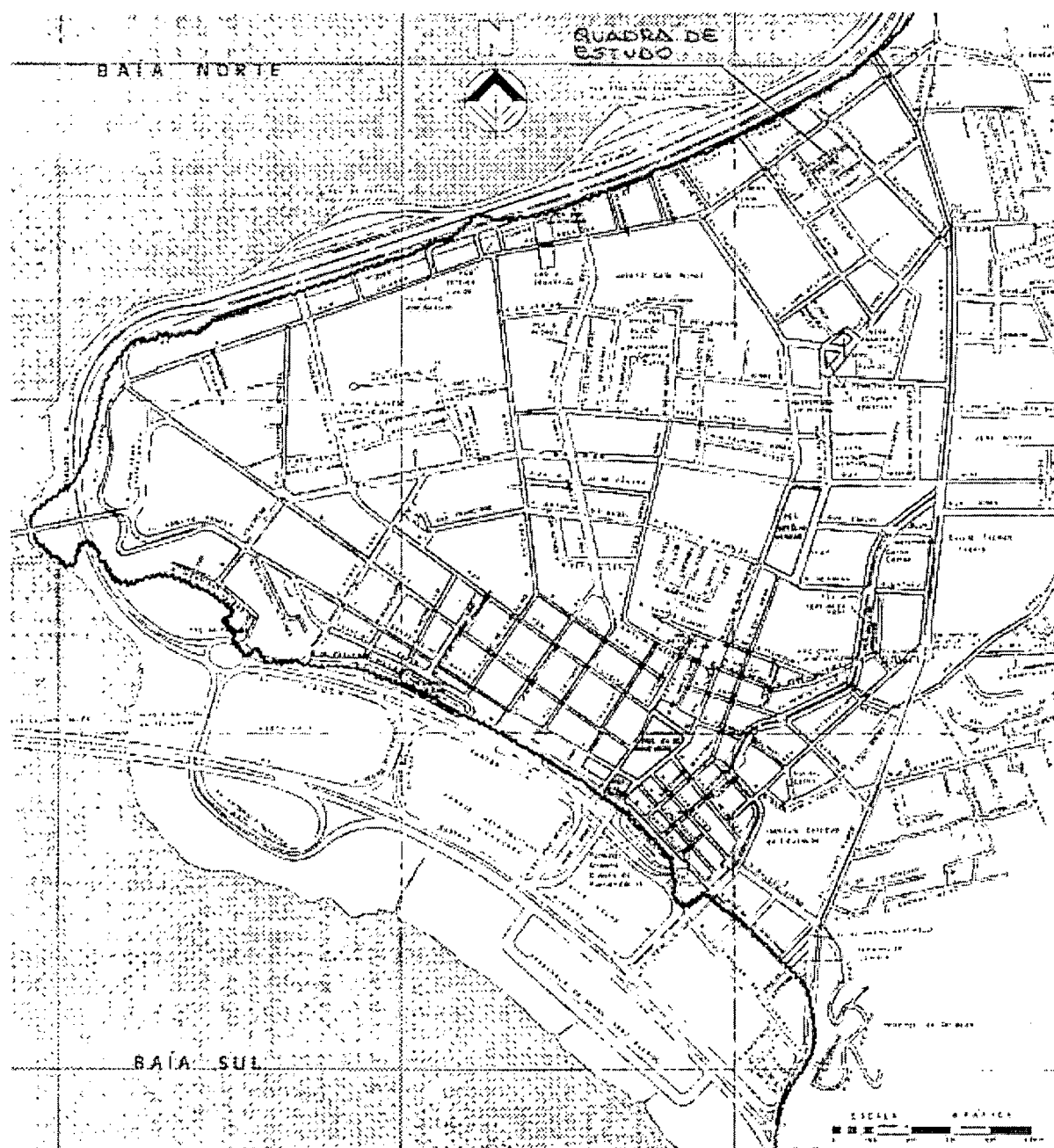


Fig. 9.6 – Mapa de 1927. (Fonte: Veiga. E. V., Florianópolis: Memória Urbana).

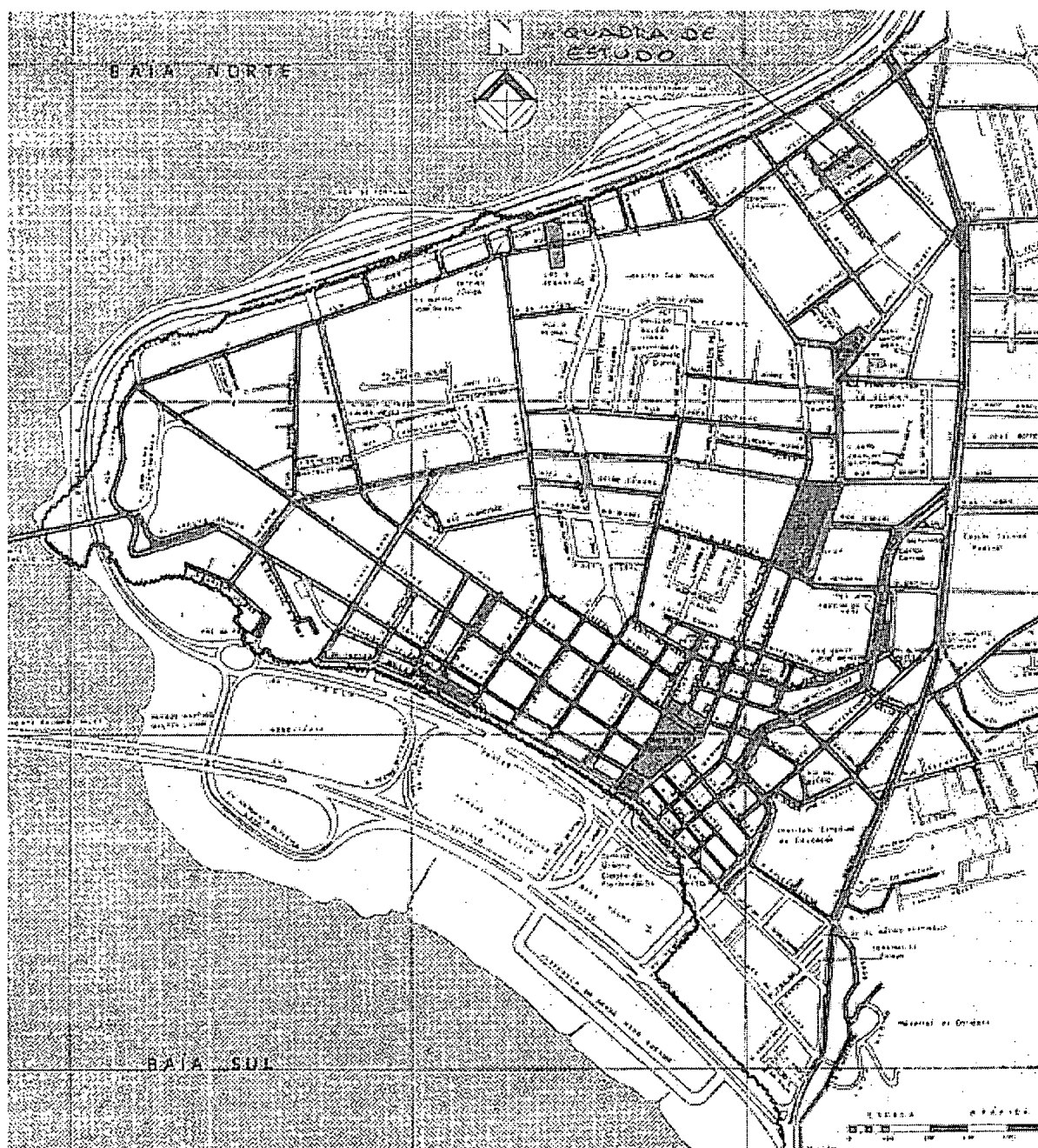


Fig. 9.7 – Mapa de 1944-1951. (Fonte: Veiga. E. V., Florianópolis: Memória Urbana).

A Prefeitura Municipal de Florianópolis aprovou em 19 de julho de 1942, o projeto de loteamento de propriedade da “Sociedade de Terrenos e Construções Florianópolis Ltda.” sob nº 2593 localizado a rua Brusque (atual Altamiro Guimarães) esquina com a rua Souza França, sendo autor do projeto o Sr. Artur Wlcricht com registro nº 682 - CREA 8º região.

Neste loteamento é que está inserida a quadra que faz parte do estudo de caso. Quadra esta que foi identificada no projeto de loteamento, apenas pelo nome das ruas e a numeração dos lotes, conforme figura 9.9.

Em 26 de janeiro de 1971 foi inaugurado o Conjunto Habitacional “Ary B. Senna”, executado pela empresa “ENCO - Engenharia e Construções Ltda.” e financiadas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), ocupando vários lotes e em quadras diferentes do referido loteamento.

9.3 DADOS CADASTRAIS

Os dados cadastrais da área de estudo foram obtidos no Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), Setor de Cadastro da Secretaria de Finanças (SEFIN) e da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos (SUSP) da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF).

No IPUF conseguiu-se a planta cadastral de 1943 (Fig. 9.10), a planta índice de referência de quadras (Fig. 9.8) e as plantas de quadra em vários períodos: 1972, 1983, 1996, 1998, 2000. Através da SUSP tivemos acesso a planta do loteamento aprovado, onde está inserida a quadra.

De posse da planta de quadra, tem-se acesso ao número do cadastro imobiliário, e deste deveríamos ter os nomes dos proprietários dos referidos imóveis para que pudéssemos na sequência dos estudos obter as certidões

Projeto 2593 - Lot. João Batista Pereira
Projeto de loteamento do terreno
da "SOCIEDADE DE TERRENOS E CON-
STRUCÕES FLORIANÓPOLIS LTDA."

12012

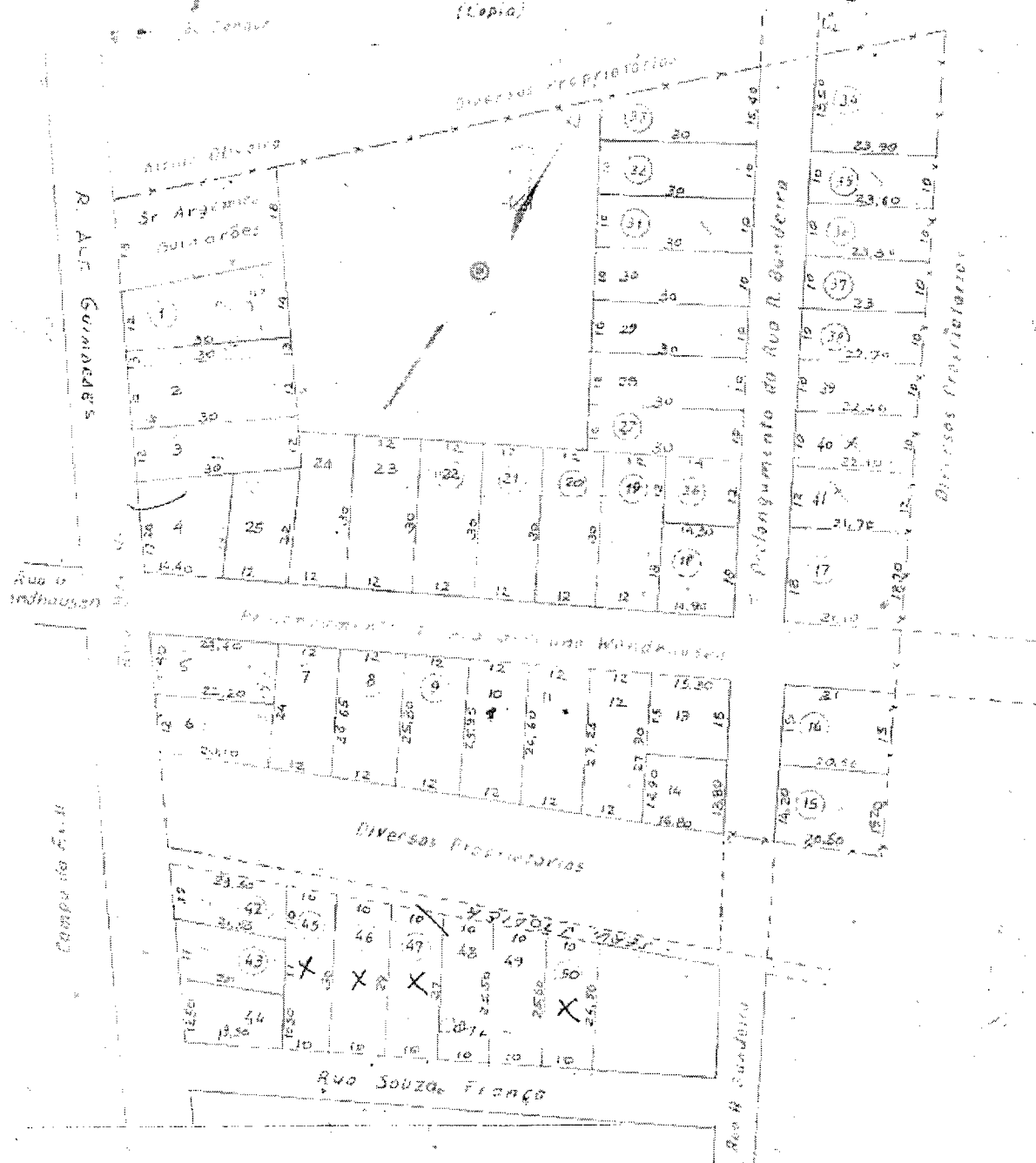


Fig. 9.9 – Planta do Loteamento aprovado em 19/07/1942.(Fonte: SUSP/ PMF)

Para identificar um imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal este precisa ter um número chave, que é criado pelo setor de cartografia do IPUF.

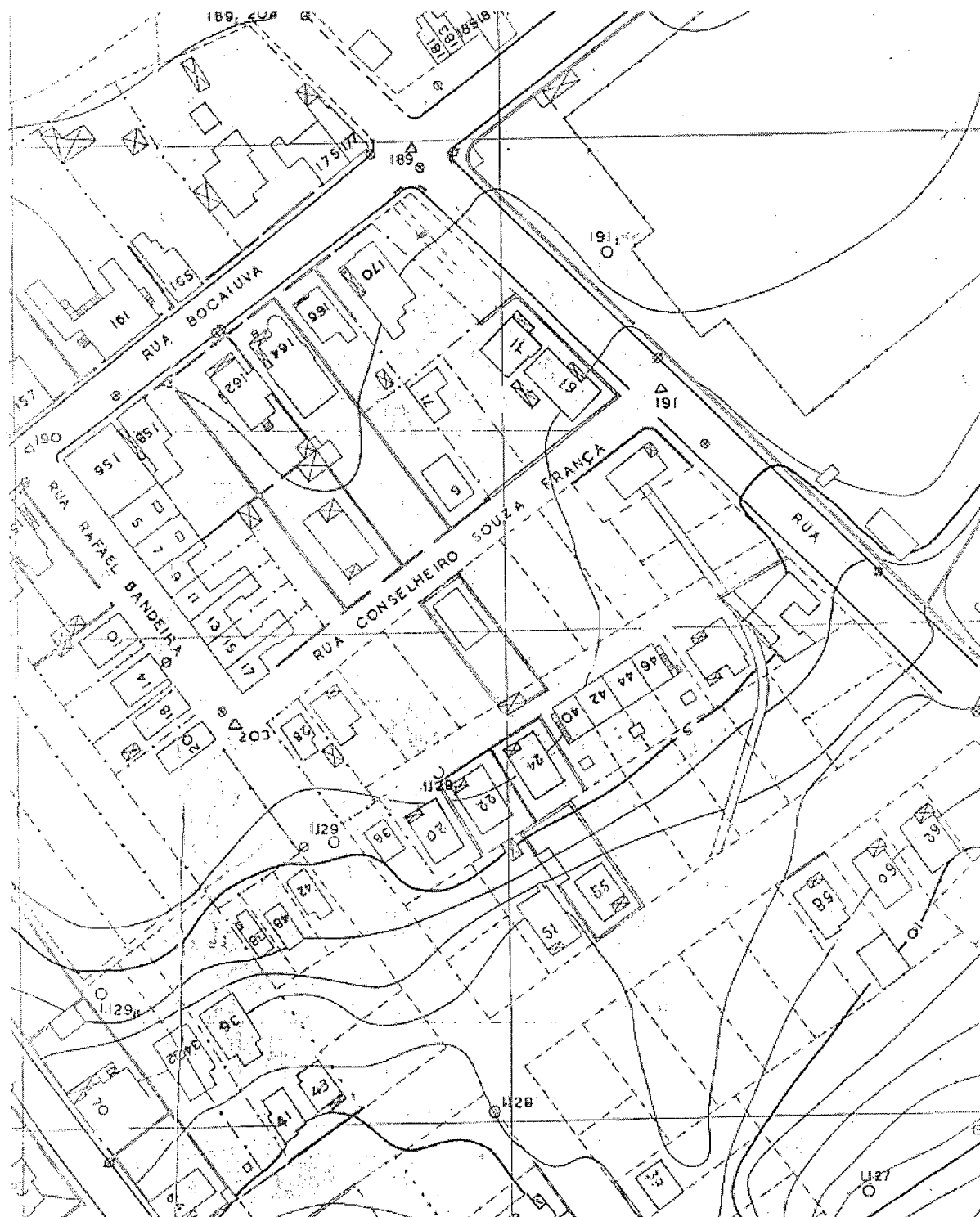


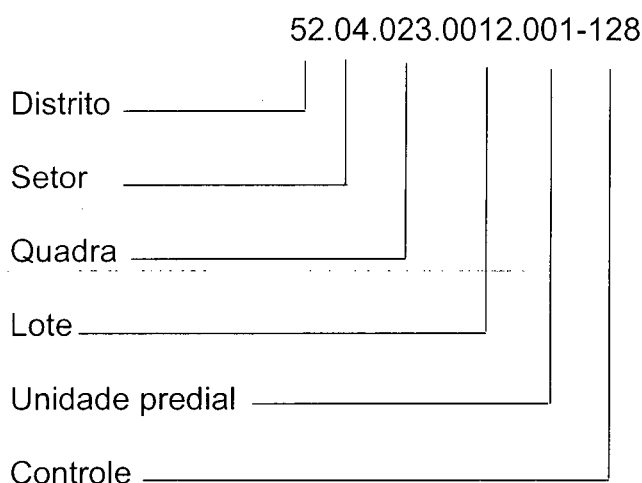
Fig. 9.10 – Planta Cadastral de 1943. (Fonte: IPUF).

A Planta Cadastral datada de 1943 (Fig. 9.10), executada pela “Empresa de Topografia e Urbanismo e Construções Ltda.”, mostra apenas a numeração das edificações, relacionada ao seu sistema viário, entretanto apresenta os pontos topográficos de levantamento com sua identificação, mas nada adianta, pois estes pontos não estão materializados e não se conhece o paradeiro dos registros de campo. Nota-se também que os limites de um lote no centro da quadra ultrapassa ao que foi projetado para o loteamento. A Rua Souza França está com o nome alterado para Rua Conselheiro Souza França e a Rua Henrique Stodieck não é informada.

A planta de quadra de 1972 que foi elaborada para a prefeitura em escala 1:500 pela empresa “Planasa” e que em sua legenda informa como sendo ‘código novo’ setor 347, quadra 018, os lotes são identificados por dezenas pares, mas condicionado ao tamanho da testada, provavelmente por causa de um possível desmembramento. Nela aparece também as dimensões das testadas de cada lote. (Fig. 9.11). Nota-se que a Rua Henrique Stodieck, ainda conhecida por Servidão Stodieck, constam duas dimensões em sua largura: uma mais larga a partir da Rua Altamiro Guimarães até o centro, deste ponto em diante fica praticamente com metade da largura, diferente do que foi projetado para o loteamento, mostrando uma nítida invasão a partir do lote central cadastrado como sendo o de número 100, correspondente ao lote número 48 do loteamento.

A identificação do lote a partir de 1983 é realizada iniciando sempre com zero em uma das esquinas de acordo com o comprimento total da testada. Se o lote for de esquina, é somada as duas testadas. Na quadra em estudo inicia-se na esquina das Ruas Altamiro Guimarães e Souza França e seguem no sentido crescente pela Rua Altamiro Guimarães, Rua Henrique Stodieck, Rua Rafael Bandeira e Rua Souza França. (Fig. 9.12).

Codificação atual de Identificação Cadastral Municipal:



52.04.23.130.001.000 a edificação aparece no lado oposto ao que é representado na planta de quadra de 1972.

Na planta de quadra de 1996 (Fig. 9.13) volta a aparecer o traçado das ruas, mas não mostra o nome da Rua Henrique Stodiek. Permanecem as mesmas inscrições imobiliárias e a identificação das edificações passa a ter duas numerações (antiga e atual). As grandes alterações entre as plantas de quadra de 1996 e de 1983 são: a) o alinhamento da Rua Henrique Stodiek estava totalmente desalinhado; b) o posicionamento do edifício de inscrição imobiliário número 52.04.23.062.001.000, o qual aparece com sua fachada no alinhamento da Rua Altamiro Guimarães.

A planta de quadra de 1998 (Fig. 9.14) foi digitalizada tendo como base a planta de quadra de 1996, não aparecendo alterações significativas, apenas perdendo em qualidade gráfica. A identificação das edificações passa a ter somente a numeração atual. O nome da Rua Henrique Stodiek volta a aparecer, mas a Rua Souza França é designada como Travessa Souza França.

A planta de quadra de 2000 (Fig. 9.15) usou o mesmo arquivo digital da planta de quadra de 1998, alterando apenas a espessura dos traços das edificações. A Travessa Souza França volta a ser Rua Souza França.

RUA RAFAEL BANDEIRA - (101570)

00090E

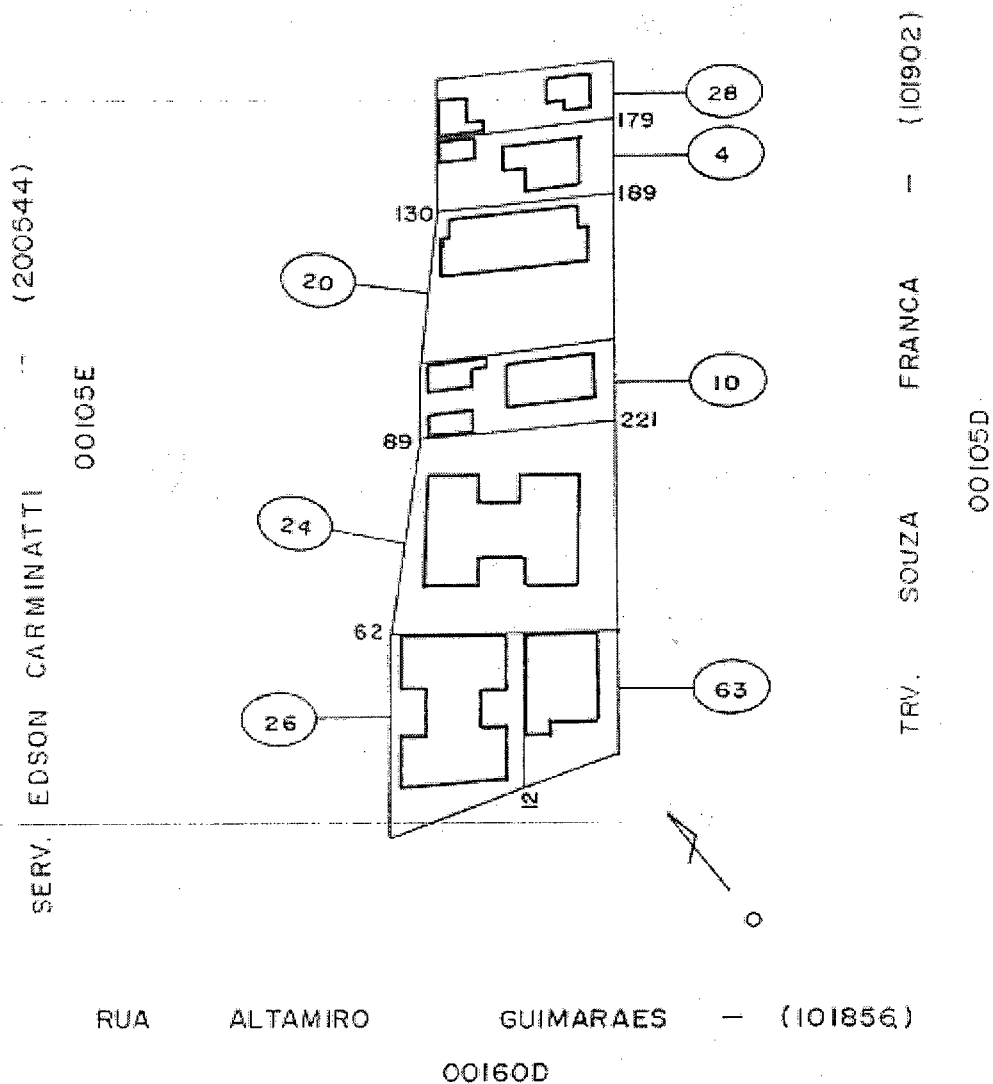
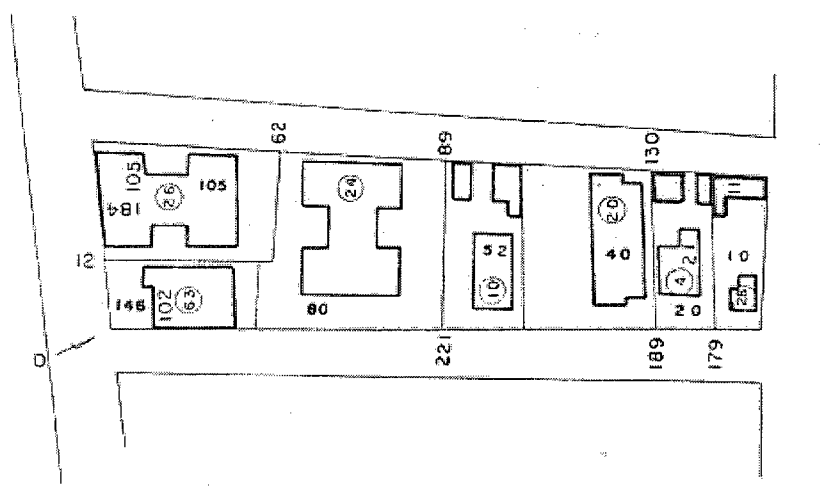


Fig. 9.12 – Planta de quadra de 1983. (Fonte: IPUF).

RUA ALTAMIRO GUIMARÃES - (101856)
00160D



RUA RAFAEL BANDEIRA - (101570)
00090F

RUA SOUZA FRANCA - (101902)

Fig. 9.13 – Planta de quadra de 1996. (Fonte: IPUF).

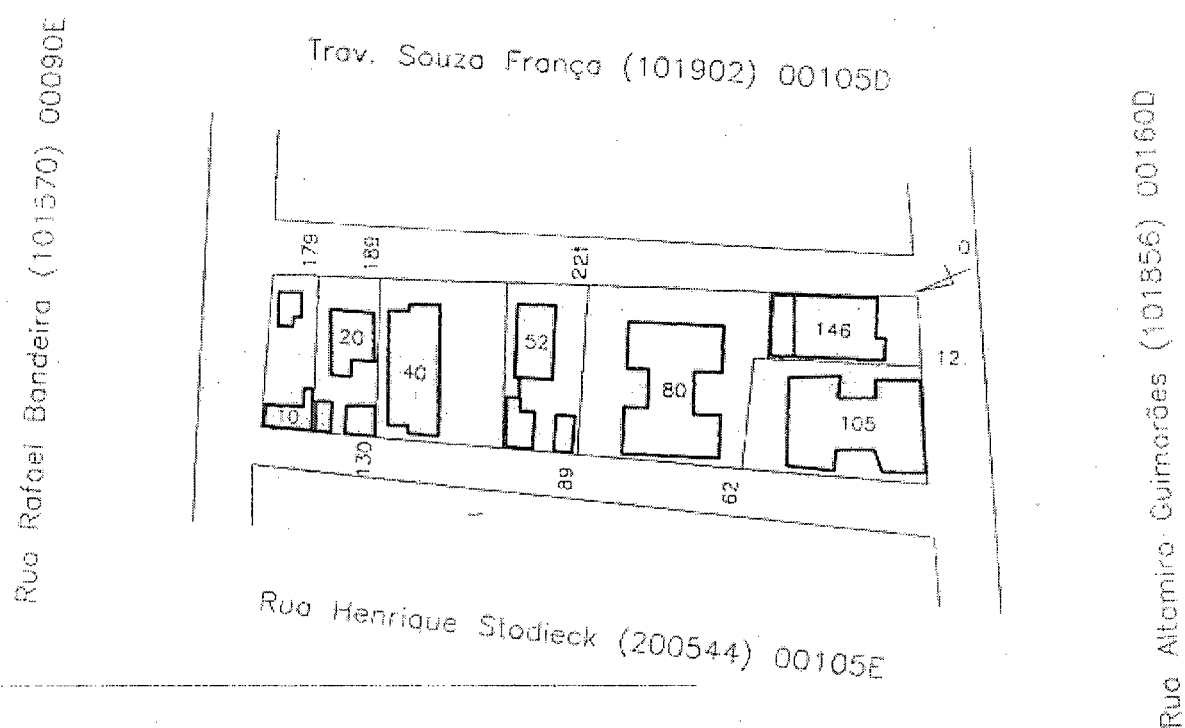


Fig. 9.14 – Planta de quadra de 1998 (Fonte: IPUF).

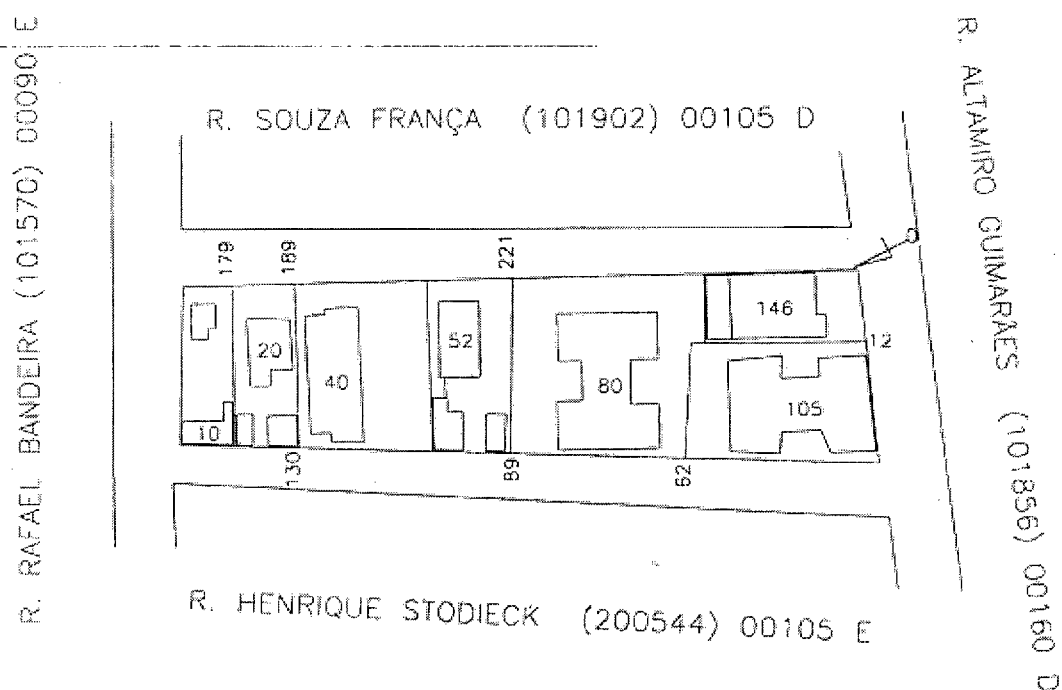


Fig. 9.15 – Planta de quadra de 2000. (Fonte: IPUF).

9.5 LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL DA QUADRA

O levantamento topográfico cadastral da quadra foi realizado pelo Professor Markus Hasenack como área piloto para a sua dissertação (Hasenack, 2000).

Para o levantamento topográfico cadastral HASENACK escolheu esta quadra, com a finalidade de reduzir custos e facilitar o trabalho de campo.

Ele teve de simular inicialmente uma estrutura geodésica de referência, pois o município de Florianópolis não dispõe desta rede densificada até o nível de levantamento. Assim, implantou uma poligonal, com os procedimentos preconizados para classe II (poligonal de referência cadastral municipal – Tabela 9, p. 18, da NBR 13.133/94 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT), tipo 1, com seus vértices materializados por pinos de aço, cravado diretamente no solo.

Depois teve de identificar no local os pontos limites de propriedades e os pontos limites de edificações a serem medidos e a situação destes com relação à estrutura geodésica de referência, planejando assim qual a maneira mais fácil de abordá-los, definindo os métodos mais adequados para a medição dos mesmos.

Os resultados da medição, (originais de levantamento), foram registrados em documentos (croqui de levantamento), em formulários e tabelas ou em coletor eletrônico de dados (caderneta de campo):

Para isto teve de confeccionar o croqui parcial da área levantada representado-a graficamente, com critérios bem definidos, entre eles os seguintes itens:

- a) Pontos da estrutura geodésica de referência com seus respectivos números e tipo de materialização;
- b) Linhas de referência de medição;
- c) Pontos limites de propriedades;
- d) Pontos limites de edificações;
- e) Esboço gráfico das linhas de medição que ligam os pontos a serem medidos (limites de propriedades e limites de edificações) à estrutura geodésica de referência, representando para cada ponto a ser medido, o respectivo método de levantamento utilizado, visto que, cada método possui característica própria de representação gráfica.

De posse do croqui parcial, que neste momento contém as informações básicas da área a ser levantada, executou as medições juntamente com as respectivas medições de controle, registrando seus valores no croqui e na caderneta de campo, numerando aqueles pontos de interesse, que fizeram parte integrante de uma lista de coordenadas.

A medição de cada ponto foi anotada com clareza no croqui, permitindo dessa forma, o reconhecimento de sua relação com outras medições. Também foram verificados e registrados nomes de ruas, códigos de uso do solo, número das casas, seta de direção norte e informações complementares.

O cálculo das coordenadas plano-retangulares de cada ponto obedeceu para cada ponto calculado, o princípio da vizinhança, tendo como resultado todos os pontos calculados de forma homogênea.

Para o levantamento da quadra, rejeitou-se toda a medição que estivesse a mais de dois centímetros em relação à mesma medição de controle.

De posse da lista de coordenadas, foi desenhada a carta cadastral (Fig. 9.19), a qual também possui critérios bem definidos para a sua confecção.

9.5.1 Os métodos utilizados no levantamento

Os métodos utilizados para o levantamento da quadra foram especificamente os métodos clássicos de levantamento topográfico cadastral, particularmente conveniente para a determinação de uma lista de detalhes do terreno, tais como limites, edificações, cercas, muros e árvores. São eles:

- a- Método de alinhamento;
- b- Método ortogonal;
- c- Método polar.

a) Método de alinhamento:

No método de extensão ou alinhamento cria-se uma densa rede de sistemas lineares parciais. Todas as medições correspondem aos comprimentos tomados com relação às linhas definidas pela rede de

levantamento. Os resultados são anotados em um croqui de campo, (Fig. 9.16), que deverá conter todas as linhas e pontos levantados. Este método é empregado principalmente em superfícies geométricas regulares.

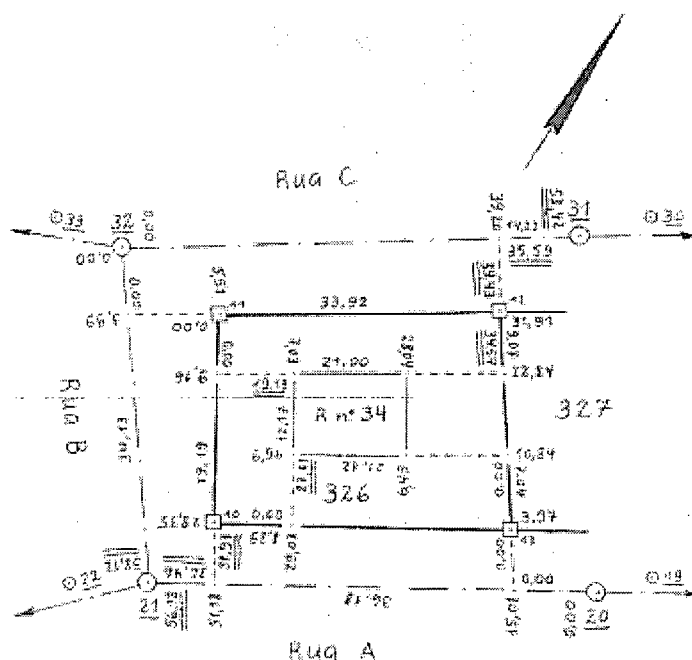


Fig. 9.16 – Croqui de campo completo – método do alinhamento.

(Fonte: HASENACK, 2000).

A expressão “método de alinhamento” é usada para indicar que a posição dos objetos é determinada pela extensão de seus elementos retos (paredes de edificações ou linhas limites de propriedades), até haver a interseção com as linhas de medidas. Linha de medida é uma linha qualquer ou um alinhamento, sobre o qual se efetuam medições. Esta linha

contém pontos e poderá conter também segmentos de retas pertencentes a uma parede, um muro, um limite de propriedade.

b) Método ortogonal:

Em princípio o processo ortogonal (Fig. 9.17), é semelhante ao de alinhamento. Não ocorre a interseção de alinhamentos, mas sim abrangem os pontos a serem levantados por pequenos triângulos retangulares em relação às linhas de referência de medição. Para se efetuar o enquadramento do ponto a ser medido com as linhas, emprega-se instrumentos munidos de prisma, chamados de esquadros de prisma ou reflexão.

O método ortogonal deve ser usado principalmente em levantamentos urbanos onde existe um grande número de pontos a medir ao longo das linhas de referência de medição ou de linhas auxiliares de medição. Os resultados das medições são registrados em croqui de campo, durante as medições.

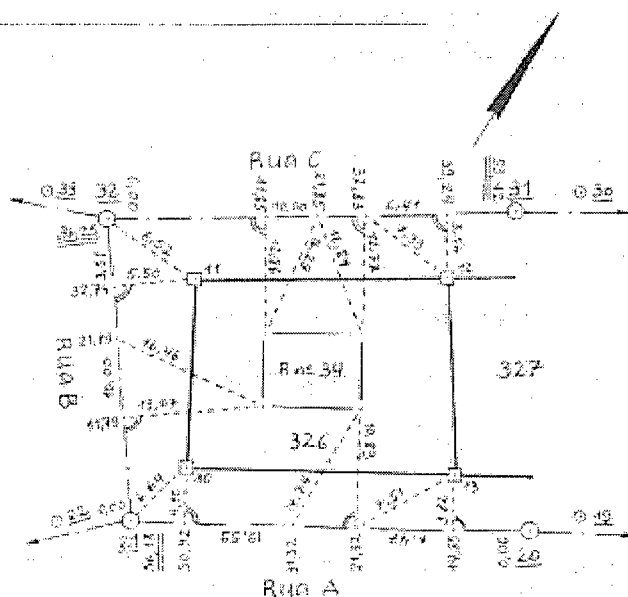


Fig. 9.17 – Croqui de campo completo – método ortogonal.

(Fonte: HASENACK, 2000).

c) Método polar:

O método polar consiste na determinação da direção e da distância de cada novo ponto a partir de uma estação conhecida (pólo). Desta forma, conhecendo-se as coordenadas plano-retangulares da estação e tomando-se uma direção como referência, medem-se os vetores a cada ponto de interesse fazendo-se o registro das coordenadas polares.

As distâncias no método polar são medidas geralmente com distanciômetros eletrônicos, com os quais há pouca interferência com o tráfego da cidade. A vantagem deste método com relação aos demais, consiste principalmente em que, de uma só estação é possível levantar os pontos de interesse. Esta superioridade se destaca, sobretudo em terrenos acidentados nos quais as medições com este método são mais rápidas e precisas.

Os resultados das medições são registrados através de croquis de medição (Fig. 9.18) que descrevem as posições relativas dos pontos levantados, completados por uma tabela de valores numéricos das medições realizadas (distâncias e ângulos), nomes, números e outras informações de forma descritiva e simbólica, a fim de fazer do croqui um documento completo de levantamento.

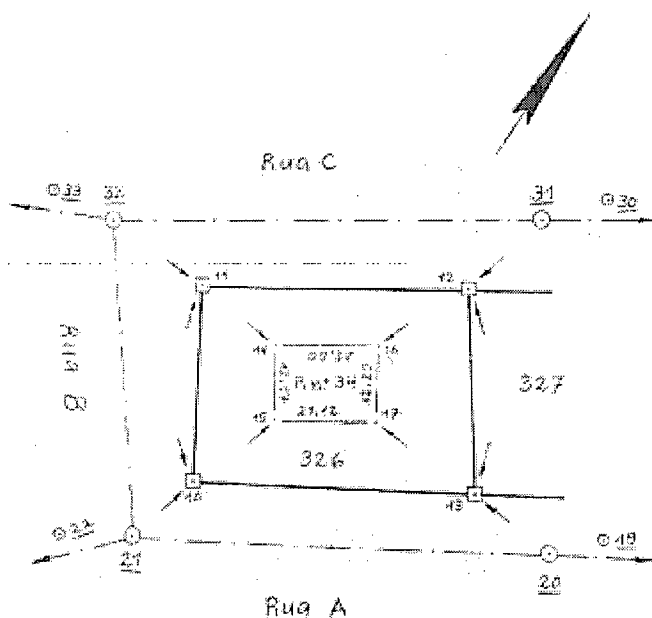


Fig. 9.18 – Croqui de medição–método polar.

(Fonte: HASENACK, 2000).

9.5.2 Ocupação atual da quadra

Após o levantamento cadastral da quadra, e de posse da lista de coordenadas, foi desenhada a carta cadastral (Fig. 9.19), como sendo o produto final da ocupação física existente no local.

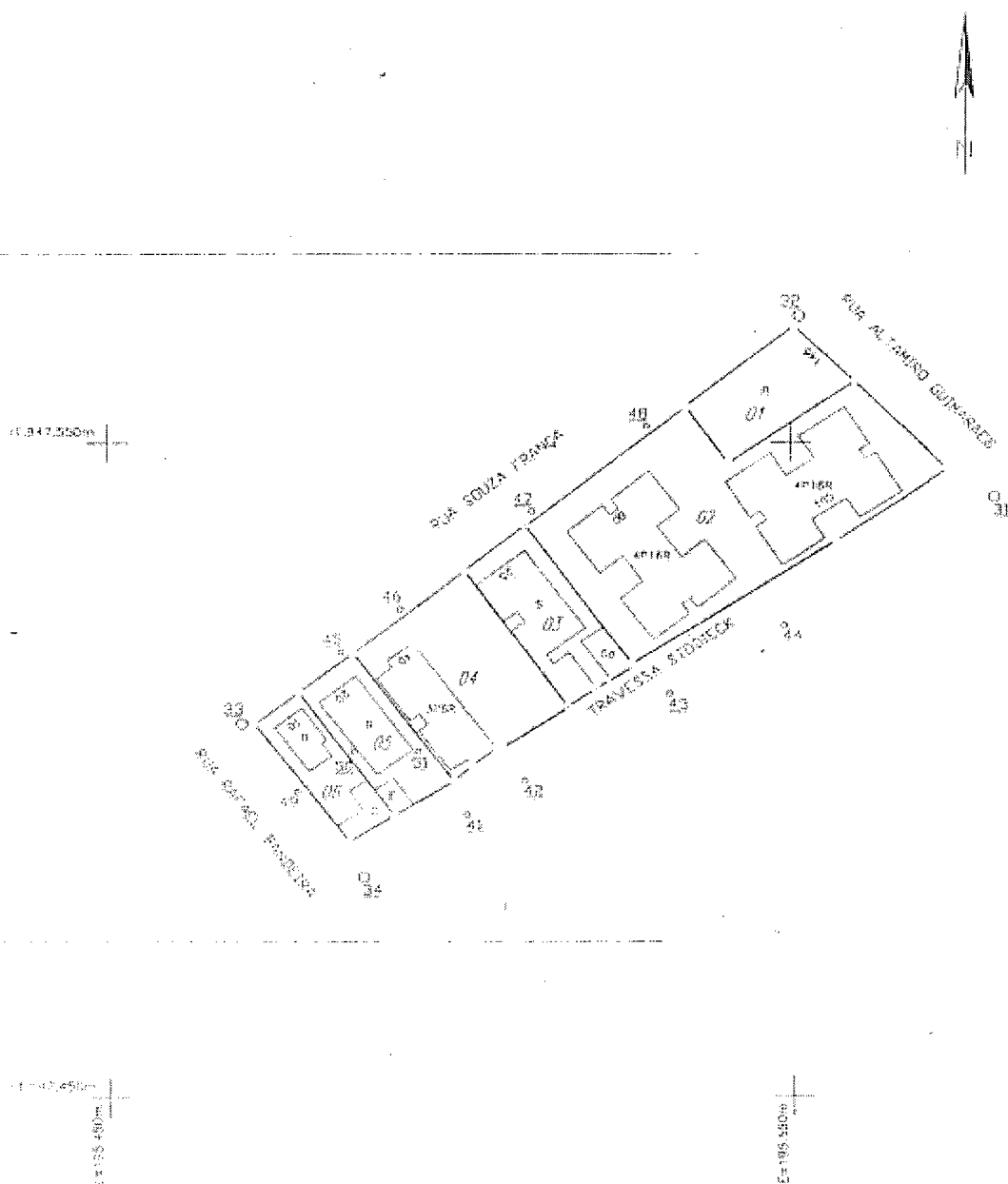


Fig. 9.19 – Carta cadastral da quadra. (Fonte: HASENACK, 2000).

9.6 DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

De posse do nome dos proprietários, conseguidos na Secretaria de Finanças (SEFIN) da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) através da inscrição imobiliária municipal, fomos ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis onde pedimos as certidões referentes aos imóveis constantes na planta de quadra, para que pudéssemos ter conhecimento da origem e dos dados métricos.

Um dos nomes fornecido ao cartório não constava como proprietário, o que nos mostra duas hipóteses:

- a) Que o setor de cadastro da SEFIN tem falha quanto à informação dos proprietários dos imóveis, com isto lançando o IPTU em nome de outro cidadão que não é o proprietário;
- b) Que o cidadão adquiriu o imóvel e não o transferiu para seu nome no Registro de Imóveis.

Neste caso tivemos que fornecer o nome do edifício para que fosse feita a busca através dos nomes de outros proprietários.

Das certidões fornecidas pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis apenas a parcela 01 com a inscrição imobiliária municipal nº 52.04.023.0012.001 está registrado no Livro 3/AF, fls. 26 sob nº 29.846 datada em 07/03/1969, o qual corresponde ao lote nº 44 do loteamento

aprovado na Prefeitura sob nº 2593 em 19/07/1942 pertencente anteriormente à Sociedade de Terrenos e Construções de Florianópolis Ltda.

As parcelas 02 e 04 correspondem aos lotes 42, 43, 45, 46, 47, 49 e 50 do loteamento referido. Estes lotes fazem parte do Conjunto Habitacional "Ary B. Senna", inaugurado em 26/01/1971, registrado no livro 3/AI fls. 169 sob. Nº 32.855 em data de 05/04/1971, (anteriormente Livro 3/D, fls 17 sob. Nº 3.867) que incorporou uma área de 11.828,00 m², conforme consta das matrículas nº 16.582 (Ado Steiner - Ed. Yvelise (parcela 02A) inscrição imobiliária nº 52.023.062.003), nº 49.927 (Hilda Bittencourt Areas - Ed. Dayse (parcela 02B) inscrição imobiliária nº 52.04.023.0089.002) e nº 42.327 (Therezinha de Jesus Carreirão Velloso e herdeiros - Ed. Aurea (parcela 04) inscrição imobiliária nº 52.04.023.0130.001), referente aos lotes 1, 5 à 9, 15 à 22, 26, 30 à 38, 42, 43, 47 à 50, e outros designados pelas seis primeiras letras do alfabeto, e que também estão inserido em outras quadras.

Nota-se que há um erro entre os dados da matrícula e a ocupação. Na matrícula é descrito como sendo os lotes 42, 43, **47 a 50**, quando na realidade são ocupados os lotes 42, 43, **45 a 47 e 50**. Voltando ao cartório e revendo o Livro 3/D, fls. 17 sob. nº 3.867, constatou-se que houve erro de digitação nas referidas matrículas.

A matrícula nº 20.037 (Federação dos Profissionais de Enfermagem, Técnicos, Duchistas, Massagistas e Empregados em Hospitais e Casas de Saúde do Estado de Santa Catarina (parcela 03) inscrição imobiliária nº 52.04.023.0130.001),

corresponde ao lote 48 do referido loteamento. Este lote anteriormente registrado no Livro 3/C, fls.143 sob.º 3.092, em data de 23/12/1942, foi adquirido da Sociedade de Terrenos e Construções de Florianópolis Ltda. (incorporadora do loteamento), mas o mesmo aparece registrado no Livro 3/D fls. 17 sob nº 3.867, sem data de registro, adquirido da mesma incorporadora, mas a escritura foi lavrada em 13/07/1944, portanto posterior. O que confirma um erro de digitação no registro do Livro 3/D fls. 17 sob. Nº 3.867. Esta matrícula informa que esse lote nº 48 estrema de um lado com o lote nº49 de Propriedade do Condomínio Edifício Áurea.

Se houve este erro, falta sabermos em que matrícula encontra-se o lote 49, o qual juntamente com o lote 50 (parcela 04) aparece com a inscrição imobiliária nº 52.04.023.0130.001.

A matrícula nº 26.740 (João Bertoli Júnior (parcela 05), inscrição imobiliária nº 52.04.023.0189.001) é a única que informa a inscrição imobiliária municipal, fazendo a ligação entre o Registro de Imóvel e o Cadastro Imobiliário. Este lote não pertenceu à incorporação do loteamento, sendo adquirida diretamente de Celso Ramos e sua mulher Edith Ramos, registrado no Livro 3/a, fls. 364 sob. Nº 405 em data de 05/09/1930.

A matrícula nº 21.251 (João Bertoli Júnior (parcela 06), inscrição imobiliária nº 52.04.023.0179.001) registrado inicialmente no Livro 3/C, fls. 92, sob. Nº 2.832, em data de 28/04/1942, é o único imóvel desta quadra que não pertenceu a Celso Ramos e sua mulher Edith Ramos.

Ao retornarmos ao cartório, nos foi dito que era impossível descobrir, a matrícula do lote nº 49, pois na época os projetos de loteamentos não ficavam registrados no cartório.

Esta é a situação da documentação legal apresentada pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis sobre a quadra em estudo.

9.7 CONFRONTAÇÕES DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL COM OS DADOS CADASTRAIS E REGISTRAIS

Confrontamos os dados do levantamento topográfico cadastral realizado por Hasenack (2000), o qual apresenta a situação física atual, com os obtidos na planta de projeto do loteamento aprovado em 1942, das plantas de quadras e do IPTU fornecidos pelo IPUF e pelo setor de Cadastro Imobiliário da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis e das certidões de matrículas fornecidas pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. Optamos por demonstrá-los através de tabelas e de representação gráfica as informações tão desencontradas que envolveram a referida quadra.

A tabela 9.1 apresenta as transferências imobiliárias ocorridas no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, desde antes do projeto de parcelamento do solo até os dias atuais. As tabelas 9.2.a e 9.2.b compara as diferenças métricas ocorridas entre as ocupações (mansa e pacíficas) e a que são apresentadas pelos órgãos de cadastro e de registro de imóveis. A representação gráfica (Fig. 9.20) demonstra com a superposição dos dados as diferenças encontradas para que possamos visualizar as disparidades nas informações.

Número da Parcela		Inscrição Imobiliária Municipal (P.M.F.)	Lote	Cartório do 1º Ofício de Imóveis da Comarca de Florianópolis					
				Matrículas / Livros de Registros	Registros anteriores desde o parcelamento do solo em forma de loteamento aprovado pela Prefeitura em 11/07/1942				
01	02	52.04.023.0012.001	44	3AF- fls 26 nº 29466 data: 07/03/1969	3AE- fls 40 nº 28463 data: 28/07/1968	3C-fls 199 nº 3370 data: 16/07/1943	3C-fls 105 nº 2907 data: 11/07/1942		
				nº 16582 data: 11/12/1981	Não fornecido	Não fornecido	Não fornecido		
	02B	52.04.023.0069.002	45, 46 e 47	nº 49927 data: 25/01/1999	3AP-fls 45 nº 39804 data: 23/07/1974	3AI-fls 169 nº 32855 data: 05/04/1971	3D-fls 17 nº 3867 data: / /	3C-fls 105 nº 2907 data: 11/07/1942	
				nº 20037 data: 09/07/1983	3C-fls 143 nº 3082 data: 23/12/1942	3C-fls 105 nº 2097 data: 11/07/1942			
03		52.04.023.0221.001	48						
04		52.04.023.0130.001	49 e 50	nº 42327 data: 27/03/1994	3AP-fls 109 nº 39308 data: 12/09/1974	3AI-fls 169 nº 32855 data: 05/04/1971	3D-fls 17 nº 3867 data: / /	3C-fls 105 nº 2907 data: 11/07/1942	
05		52.04.023.0189.001		nº 26740 * data: 22/03/1996	3AI-fls 296 nº 14963 data: 01/02/1956	3C-fls 240 nº 3537 data: 23/11/1943	3A-fls 364 nº 435 data: 05/09/1930		
06		52.04.023.0179.001		nº 21251 data: 17/01/1984	3AO-fls 166 nº 35949 data: 02/05/1974	3C-fls 92 nº 2832 data: 28/04/1942			

Obs. : Os espaços sem as referidas datas, é porque não foram registrados nas certidões.

- Dados do Levantamento Topográfico Cadastral (HASENACK)
- Dados do Cadastro Imobiliário e do IPTU
- Dados do Projeto de Loteamento (aprovado PMF)
- Dados do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis

Tab. 9.1 – Evolução das transferências imobiliárias – 1930 a 2002.

Número da Parcela	Inscrição Imobiliária Municipal (P.M.F.)	Lote	Cartório 1º Of. Imóveis	Dados do Levantamento da Carta Cadastral (HASENACK)						Dados do Projeto do Loteamento Aprovado na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob nº 2593 de 19/07/1942			
				Área	Frente	Fundos	Lat. Dir.	Lat. Esq.	Área	Frente	Fundos	Lat. Dir.	Lat. Esq.
01	52.04.023.0012.001	44	3AF- fls 26 nº 23486 data: 07/03/1969	241,65	12,244	10,766	22,147	20,168	-	12,50	10,50	20,00	18,50
02A	52.04.023.0062.003	42	nº 16582 data: 11/12/1981	-	-	-	-	-	-	10,00	10,00	23,50	21,50
		43		-	-	-	-	-	-	11,00	11,00	21,50	20,00
		45		-	-	-	-	-	-	10,00	10,00	10,00	10,00
		46		-	-	-	-	-	-	10,00	10,00	29,00	30,00
		47		-	-	-	-	-	-	10,00	10,00	27,00	29,00
02				1251,74	54,815	29,692 22,147	25,994	19,000 10,516	-	-	-	-	-
03	52.04.023.0221.001	48	nº 20037 data: 09/07/1983	297,83	11,250	11,547	26,744	25,723	-	10,00	10,00	27,00	26,50
04	52.04.023.0130.001	49	nº 42327 data: 27/03/1984	510,04	20,564	20,519	25,874	24,570	-	10,00	10,00	26,50	25,60
		50							-	10,00	10,00	25,60	24,50
05	52.04.023.0189.001	-	nº 26740 * data: 22/03/1986	243,15	9,998	10,224	24,570	23,670	-	-	-	-	-
06	52.04.023.0179.001	-	nº 21251 data: 17/01/1984	182,67	22,854	23,607	8,070	7,679	-	-	-	-	-

Dados do Levantamento Topográfico Cadastral (HASENACK)
 Dados do Cadastro Imobiliário e do IPTU
 Dados do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis

Tab. 9.2 a -Confrontações dos dados métricos.

Número da Parcela	Inscrição Imobiliária Municipal (P.M.F.)	Lote	Cartório 1º Of. Imóveis	Dados do Carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) da P. M. F.					Dados da Matrícula do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis				
				Área	Frente	Fundos	Lat. Dir.	Lat. Esq.	Área	Frente	Fundos	Lat. Dir.	Lat. Esq.
01	52.04.023.0012.001	44	3AF- fs 26 nº 29-866 data: 07/03/1999	245,00	13,00	-	20,00	20,00	245,00	12,50	10,50	22,00	20,00
02A	52.04.023.0062.003	42	nº 16352 data: 11/12/1991	490,00	28,50	-	20,00	20,00	F	-	-	-	-
		43											
02B	52.04.023.0089.002	45	nº 49327 data: 25/01/1999	722,00	20,50	28,50	20,00	-	F	-	-	-	-
		46											
02		47		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03	52.04.023.0221.001	48	nº 20037 data: 09/07/1993	321,00	12,00	11,00	27,00	27,00	267,50	10,00	10,00	27,00	25,50
04	52.04.023.0130.001	49	nº 42327 data: 27/09/1994	510,00	20,00	21,00	24,00	24,00	F	-	-	-	-
		50											
05	52.04.023.0189.001		nº 26740 * data: 22/09/1996	243,00	10,00	10,00	24,00	24,00	290,00	10,00	10,00	29,00	29,00
06	52.04.023.0179.001		nº 21231 data: 17/01/1994	188,00	23,50	23,00	8,00	7,00	167,20	20,90	20,90	8,00	8,00

Dados do Levantamento Topográfico Cadastral (HASENACK)

Dados do Cadastro Imobiliário e do IPTU

Dados do Projeto de Loteamento (aprovado PMF)

Dados do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis

Frente dos Lotes:

Rua Altamiro Guimarães

Rua Rafael Bandeira

Rua Henrique Stodieck

Rua Souza França

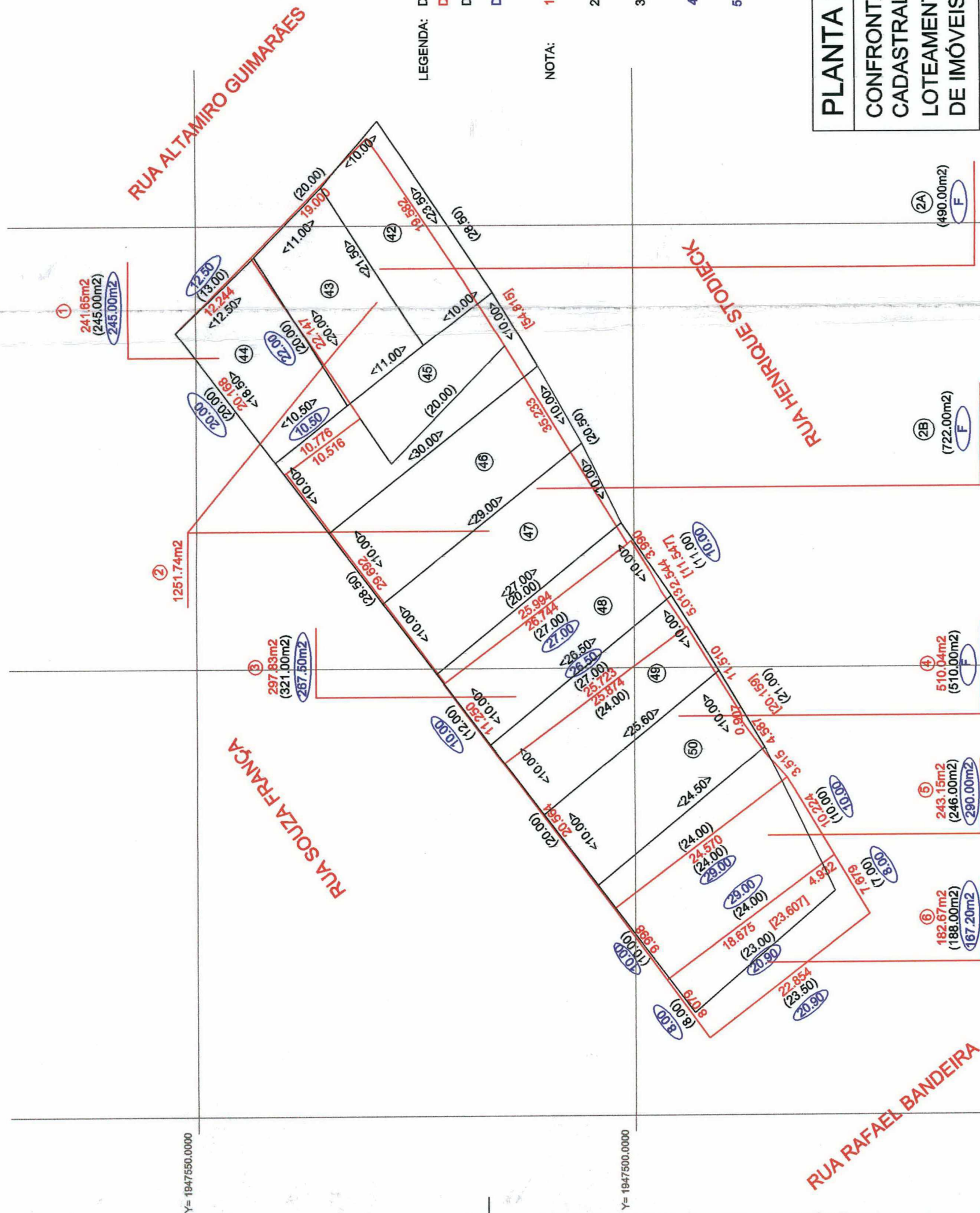
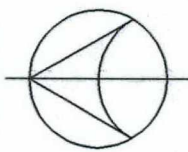
Tab. 9.2 b – Confrontações dos dados métricos.

OBSERVAÇÕES:

- 1) F – Corresponde a fração ideal do Conjunto Habitacional “Ary B. Senna” financiado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), o qual ocupou uma área total de 11828,00 m², correspondendo a 36 lotes designados pelos números 1, 5 a 9, 15 a 22, 26, 30 a 38, 42, 43, 47 a 50 e os outros seis designados pelas seis primeiras letras do alfabeto. Não informa a dimensão dos alinhamentos das extremas”.
- 2) As frentes dos lotes foram indicadas como especificadas nas certidões do Registro de Imóveis. Portanto o imóvel com a matrícula nº 20037 estrema o lado direito com o lado direito do imóvel com a matrícula nº 49927.
- 3) O imóvel com a matrícula nº 26740, assinalado com o * (asterístico) é o único que na certidão de Registro de Imóveis faz referência ao Cadastro Imobiliário Municipal.

Considerando a situação atual, as áreas têm uma diferença de mais 19,27% na matrícula nº 26740 (parcela 05), a menos 10,18% na matrícula nº 20037 do Registro de Imóveis (parcela 03). Em relação aos dados do IPTU a diferença é de mais 7,77% na inscrição imobiliária 52.04.023.0221.001 (parcela 03) a menos 0,01% na inscrição imobiliária 52.04.023.0130.001 (parcela 04). Não se pode fazer uma comparação com o projeto de loteamento, por este não apresentar as áreas dos lotes.

NORTE



LEGENDA: DADOS DO IPTU

DADOS DO LEVANTAMENTO

DADOS DO PROJETO LOTEAMENTO

DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

NOTA:

- 1 - AS DIMENSÕES ENTRE COLCHETES [20.159], CORRESPONDEM A SOMA DAS MEDIDAS DE UM ALINHAMENTO DO LEVANTAMENTO.
- 2 - AS DIMENSÕES ENTRE OS SINAIS MAIOR E MENOR <10.00>, CORRESPONDEM AS DIMENSÕES DO PROJETO DO LOTEAMENTO
- 3 - AS DIMENSÕES ENTRE PARENTÊSES (11.00), CORRESPONDEM AOS DADOS MÉTRICOS OBTIDOS DO CARNÊ DE IPTU.
- 4 - AS DIMENSÕES NO INTERIOR DA ELIPSE 290.00m2 CORRESPONDEM AOS DADOS DA CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS.
- 5 - "F" CORRESPONDE A FRAÇÃO IDEAL DA ÁREA TOTAL de 11.828,00 m2, DO CONJUNTO HABITACIONAL "ARY B. SENNA".

PLANTA DAS CONFRONTAÇÕES MÉTRICAS

CONFRONTAÇÕES DOS DADOS DA PLANTA TOPOGRÁFICA CADASTRAL COM AS INFORMAÇÕES DO PROJETO DO LOTEAMENTO, DO IPTU E DAS CERTIDÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS.

DISTRITO: 52	SETOR: 04	QUADRA: 023
DES.: LEONEL DE PAULA	DATA: 05/02/2002	ESCALA: 1:500

Fig. 9.20 - Planta das confrontações métricas

10 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Este capítulo apresenta as conclusões e recomendações que obtivemos durante o trabalho de pesquisa.

10.1 CONCLUSÕES

Esta pesquisa teve por objetivo verificar as divergências existentes entre Levantamento Topográfico Cadastral e os dados do Cadastro Imobiliário e do Registro de Imóveis.

Os dados do Cadastro Imobiliário e do Registro de Imóveis são distintos e não representam a realidade dos imóveis existente na quadra. Esta é uma amostra do que provavelmente acontece aos imóveis no município, apenas variando a intensidade dos problemas.

Todos os lotes da quadra em estudo apresentaram seus dados, tanto do Cadastro Imobiliário como do Registro de Imóveis, incompatíveis com os próprios limites dos terrenos apresentados em seus cadastros e ou em suas matrículas, evidenciando falta de normas na execução dos levantamentos e ou da escrituração.

Nota-se que a definição de cadastro adotado pela Prefeitura é o Cadastro Imobiliário Fiscal. O Cadastro Imobiliário é realizado em dois setores, sendo a

parte cartográfica realizada pelo IPUF e a parte fiscal pela Secretaria de Finanças, tendo como objetivo principal o cadastro para fins tributários. Em função deste objetivo, o corpo técnico, não está devidamente treinado, equipado e atualizado para a realização de um cadastro técnico com dados precisos que sirva de base também para outros fins, como planejamento municipal e controle de obras públicas, o que contribui para uma maior valorização desses dados.

O trabalho de levantamento topográfico cadastral, deve ser suficientemente preciso, pois deverá satisfazer os requerimentos mais importantes ou de maior precisão, neste caso, a garantia dos limites legais das propriedades imobiliárias, e com isso atender o princípio da especialidade da Lei de Registros Públicos.

Somente através de medições sistemáticas com regras e procedimentos bem definidos, com reconhecimento jurídico-registral, apoiados em uma estrutura geodésica de referência única e pública, materializada e densificada até o nível de levantamento, é que se consegue consistência nos dados originais de medição, fundamental em qualquer sistema cadastral.

A Prefeitura é o órgão responsável pelo controle do uso e ocupação do solo, portanto cabe a ela apresentar as dimensões e localizações dos imóveis, para isto é necessário um cadastro atualizado e confiável, realizados por técnicos responsáveis, para que possa a qualquer momento emitir as Certidões Imobiliárias.

O estudo desta área específica comprovou a necessidade do levantamento topográfico cadastral, realizado através de critérios que garantam os limites do imóvel ao proprietário e permite sua retificação em suas respectivas matrículas do Registro de Imóveis.

Das certidões de Matrículas fornecidas pelo Registro de Imóveis, apenas uma citava a Inscrição Imobiliária fornecida pela Prefeitura. O estabelecimento do registro por unidade imobiliária (fólio real), determinado pela Lei de Registros Públicos de 1973, que prevê a indicação da identificação cadastral na matrícula. Outras matrículas citavam apenas a área de um total que abrangiam lotes em mais de uma quadra, e não informava as dimensões lineares, portanto descaracterizando totalmente a propriedade.

Nesta área de estudo, aconteceu tudo o que se previa ou seja, obtiveram-se quatro situações diferentes para o mesmo objetivo. Os dados geométricos desta área de estudo diferem entre si quando comparados com os dados geométricos constantes do projeto de loteamento, com os dados do Cadastro Imobiliário Municipal e com os dados geométricos do Cartório de Registro de Imóveis.

Os dados geométricos definidos como legais, sobre as propriedades, são aqueles registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis. O fato é que pela análise dos documentos de propriedade, não se conseguiu restabelecer os pontos limites legais das propriedades integrantes da área de estudo.

Para a execução da carta cadastral precisa existir normas e procedimentos bem definidos e técnicos especializados para atuarem nos setores topográficos, geodésicos e cartográficos, com conhecimento da importância de um cadastro imobiliário urbano sistematizado.

10.2 RECOMENDAÇÕES

Como recomendações para o desenvolvimento de pesquisas futuras relacionadas ao Cadastro Imobiliário, e como propostas de ações visando o seu aperfeiçoamento, sugere-se:

- a) A prefeitura deverá investir na implantação de uma rede cadastral municipal, amarrada ao sistema geodésico brasileiro, monumentalizando-a até ao nível de levantamento e publicitando suas coordenadas.
- b) A partir da implantação da rede, todo levantamento topográfico, projeto de arquitetura e de engenharia deverá estar ligado à rede cadastral municipal, desde que sejam devidamente fiscalizados e realizados por profissionais de medição com credenciamento junto ao CREA, e que o cadastro sistemático tenham estes profissionais com o título de procuração pública.
- c) Que os CEFETs e as Universidades criem cursos para atender as necessidades existentes nos órgãos de cadastros municipais.

- d) Os setores de cadastro devem aumentar o número de profissionais com formações específicas, para cada fase de desenvolvimento, tendo em vista que atualmente muitos não têm qualificação específica e alguns foram transferidos de outros setores para atender precariamente ao cadastro. Para que estes profissionais tenham total domínio do setor e produzirem com qualidade devem estar atualizados e terem a sua disposição equipamentos topográficos e de informática atualizados, assim como os meios de transportes, para que possam manter o cadastro imobiliário urbano dinâmico e atualizado.
- e) Que o órgão responsável pelo cadastro urbano municipal mantenha sob sua guarda os registros de campo e a cartografia atualizados, e seja o único a fornecer as informações referentes a real forma (geométrica e analítica) e o posicionamento do terreno aos Cartórios Notarias.
- f) Que o CREA fiscalize intensamente as prefeituras para que mantenha em seu quadro os profissionais habilitados.
- g) Que o Cadastro e o Registro de Imóveis atuem objetivando a garantia dos pontos limites da propriedade.
- h) Que o Cartório Notarial só possa fazer a escritura do imóvel mediante a apresentação da certidão imobiliária expedida pelo cadastro da prefeitura,

indicando principalmente a lista de coordenadas dos pontos limites da propriedade.

- i) Propor a inserção no novo Código Civil Brasileiro que entrará em vigência no ano 2003, de dispositivos legais visando o estabelecimento do Cadastro Imobiliário com suporte em medições geodésicas como forma de aperfeiçoar a organização da ocupação territorial, caracterizando a natureza pública desse Cadastro.

FONTES BIBLIOGRÁFICAS

- ABNT. Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 13133. Execução de Levantamento Topográfico.** 1994.
- ABNT. Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 14166. Rede de Referência Cadastral Municipal - Procedimentos.** 1998.
- BALATA, Kenard S. **Cadastrros e registros de terras no Brasil.** In: Simpósio Internacional de Experiência Fundiária. (1984, Salvador). **Anais.** Brasília: INCRA, 1984. p.443-470.
- BENITE, O.M.; LIPORONE, A.S., **A perícia as ações reais imobiliárias.** São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 1993, 116p.
- BLACHUT, T. J., CHRZANOWSKI, A., SAASTAMOINEN, J.H., **Cartografía y levantamiento s urbanos.** Dirección General de Geografía del Territorio Ncional. New York: Inc. Springer-Verlag. 1979.
- BRASIL. **Código civil.** Organizador: Antônio Liz Meirelles Teixeira; Coordenadora: Dulce Eugênia de Oliveira. 5. ed. São Paulo: Rideel, 1999 a. 847 p. (Coleções de leis Rideel. Série Compata).
- BRASIL. Ministério da Fazenda. **Projeto CIATA – Manual do Cadastro Imobiliário.** 1980.
- BUENO, R.F. Agrimensura pró-cadastro. **Revista infoGeo.** N.6. Curitiba, março/abril, 1999, 70p.
- BURITY, E. F.; BRITO, J. L. N. e S. **Cadastro: proposta de padronização de terminologia.** In: Anais – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário – COBRAC 98. [online] Disponível na Internet via [WWW.URLhttp://150.162.76.25/geodesia_online/arquivo/cobrac98/069/069.html](http://150.162.76.25/geodesia_online/arquivo/cobrac98/069/069.html). Arquivo conseguido em 9 de dezembro de 1998.
- CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada.** 12 ed. São Paulo: Saraiva, 1997. 553p.

CENEVIVA, Walter. **Novo registro imobiliário brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979. 96 p.

CARNEIRO, Andréa Flávia Tenório. **Uma Proposta de Reforma Cadastral visando a vinculação entre Cadastro e Registro de Imóveis**. Tese de Doutorado. UFSC. Pós-Graduação em Engenharia de Produção. Florianópolis, 2000. 175p.

CARVALHO, Afrânio. **Registro de Imóveis**. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. 505p.

CORDINI J.; LOCH, C. **O cadastro territorial e a publicidade imobiliária**. In: Anais – I Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis SC, 07 a 10 de agosto de 1994.

EMPLASA. **O planejamento metropolitano e a experiência da EMLASA na implantação de Cadastros Técnicos Municipais**. São Paulo, maio 1992. 22p.

ERBA, Diego Alfonso e LOCH, Carlos. **A Lei Nacional de Cadastro: Uma Necessidade Urgente do Brasil**. In: VII Congresso Nacional de Engenharia de Agrimensura. Anais. Salvador, 1996.

ERBA, Diego Alfonso e LOCH, Carlos. **Formação dos profissionais do cadastro no Brasil**. In: VII Congresso Nacional de Engenharia de Agrimensura. Anais. Salvador - CONEA. Salvador BA, jul 1996.

ERBA, Diego Alfonso. **Importância dos Aspectos Jurídicos no Cadastro Técnico Multifinalitário**. Dissertação de Mestrado. Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil – UFSC. Florianópolis, 1995. 82 p.

FIG. **Declaração sobre o Cadastro (versão brasileira), 1995/2000**. Disponível em: http://geodesia.ufsc.br/Gutenberg/FIG/Statement/FIG_decl_BR.htm

GANDOLFO, M^a Helena L. **Reflexões sobre a Matrícula 17 anos depois**. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 33, p.105-145, jan./jun. 1994.

HASENACK, Markus. **Originais de Levantamento Topográfico Cadastral – Possibilidade de sua utilização para a garantia dos limites geométricos dos bens imóveis.** Dissertação de Mestrado. UFSC. Pós-Graduação em Engenharia Civil. Florianópolis, 2000. 130 p.

IDOETA, Irineu. **Cadastro Imobiliário e Registros Públicos.** In: VII Congresso Nacional de Engenharia de Agrimensura. Anais. Salvador, 1996.

IDOETA, Irineu. Cadastro Imobiliário e Registros Públicos. **Revista A MIRA – Agrimensura & Cartografia.** N.83, Morro da Fumaça, set. 1998, 78p.

IPIUF. **Guia Digital de Florianópolis.** Edição 2001, versão 1.03.04, Itis Informática Ltda., 2000.

JACOMINO, Sérgio. **Registro e Cadastro – Uma interconexão necessária.** Documentos do IRIB. Disponível em: <<http://www.trib.org.br/matricula.htm>>. Acesso em: 01/04/2000.

Lei nº 6.015 de 31/12/1973 – Dispõe sobre **Registros Públicos** e da outras providências.

Lei nº 10.267 de 28/08/2001 – **Dispõe sobre o Cadastro de Imóveis Rurais** e da outras providências.

LOCH, Carlos. **Cadastro técnico e o projeto nordeste.** In: Congresso Brasileiro de Engenharia de Agrimensura, 4º, 1989, Teresina. Anais. Teresina: FENEA, 1989. 1v. 1/9-9/9 p.

MÜLLER, R. **Compêndio general de topografia teórico prático – Tomo 1: agrimensura, proycciones cartograficas y catastro, com las tolerancias de agrimensura legal.** 5 ed. Buenos Aires, Editorial Roberto Müller, 1953.

NASCIMENTO, Renato. **Cadastro e registro de terras.** In: Simpósio Internacional de Experiência Fundiária, 1984. Salvador. Anais. Brasília: INCRA, 1984. 614 p. p. 427-432.

OLIVEIRA, C. de. **Dicionário cartográfico**. 4 ed., Rio de Janeiro, IBGE, 1993, 664p.

PEDRASSI, C. A. **Registro de imóveis aspectos gerais**. Revista A Mira – Agrimensura & Cartografia. N. 79, Morro de Fumaça, maio. 1998, 78p.

PHILIPS, J. W. **Os Dez Mandamentos para um Cadastro Moderno de Bens Imobiliários**. In: 2º COBRAC. Anais. Florianópolis. 1996. 170p.

PHILIPS, J. W. **Uma projeção geodésica para o cadastro imobiliário brasileiro**. Recife, 1997 a, 44p.

PHILIPS, J. W. **Curso de atualização em topografia e geodésia: uso de estação total e GPS. Introdução geral: inovação tecnologica em topografia e geodésia**. Florianópolis, 1997 b. (Apostila de curso ministrado no Laboratório de Ciências Geodésicas da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC) em novembro de 1997.

PINTO, M. Madalena R. **O Profissional com procuração pública como responsável técnico pelo cadastro imobiliário para fins de registro público**. Dissertação de Mestrado. UFSC. Pós-Graduação em Engenharia Civil. Florianópolis, 2001. 106 p.

ROMÃO, Verônica M. C., CARNEIRO, Andrea F.T., SILVA, Tarcísio F. **Rede de Referência Cadastral Municipal: uma proposta do Grupo de Trabalho sobre Cadastro Municipal (GTCM) do DeCart-UFPE**. In: COBRAC - Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário (2.:1996:Florianópolis). Anais. Florianópolis: UFSC, 1996. p.III-412.

RAMBO, Luiz Inácio. **Retificação administrativa de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos junto ao Registro de Imóveis, a partir de dados do Cadastro Imobiliário Urbano**. Dissertação de Mestrado. UFSC. Pós-Graduação em Engenharia Civil. Florianópolis, 2000. 175 p.

SATO, Simone Sayuri. **Aplicação e análise da ortofoto digital na definição de limites de propriedades imobiliárias – estudo de caso: Imóveis da**

Universidade Federal de Santa Catarina. Dissertação de Mestrado. UFSC. Pós Graduação em Engenharia Civil. Florianópolis, 1996. 152 p.

SCHNEIDER, V. P., LOCH, C. **Cadastro técnico multifinalitário rural: necessidade para uma justa tributação imobiliária rural (ITR).** In: Anais – 1º Congresso de Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis SC, 1994, p.9-5.

SANTOS, Nelson F. **O Uso do Solo e o Município.** Rio de Janeiro: IBAM, 1990. 3. ed. 48p. (Textos de Administração Municipal).

SILVA, I. da. **Geomática – a resposta aos avanços tecnológicos da mensuração.** In: Anais – II Congresso Gaúcho de Agrimensura e Cartografia. Santo Ângelo RS, 1994 a, p. 61-67.

SILVA, I. **Curso de atualização e aperfeiçoamento em topografia.** Santa Maria, 1994 b, 84p. (Apostila de curso ministrado no Departamento de Engenharia Rural, Campus da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), de 23 a 27 de maio de 1994).

SILVA, Tarcísio F. **Um conceito de Cadastro Metropolitano.** Curitiba, 1979. Dissertação (Mestrado em Ciências Geodésicas) – Departamento de Geociências. Universidade Federal do Paraná. 112p.

SILVA, T. F., CARNEIRO, A. F. T., SÁ, L. A. C. M. de, PHILIPS, J. W., ROMÃO, V. M. C., PORTUGAL, J. L., JÚNIOR, J. B. M. **Necessidade do engenheiro cartógrafo no cadastro de limites de propriedade.** In: Anais – Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário – COBRAC 98. [online] Disponível na Internet via WWW. URL [http:// 150.162.76.25/geodesia_online/arquivo/cobrac98/069/069.html](http://150.162.76.25/geodesia_online/arquivo/cobrac98/069/069.html). Arquivo capturado em 9 de dezembro de 1998.

TRUTTMANN, O. **El teodolito y su empleo.** Wild Heerbrugg S. A. Heerbrugg, Suíça, março 1969, 107p.

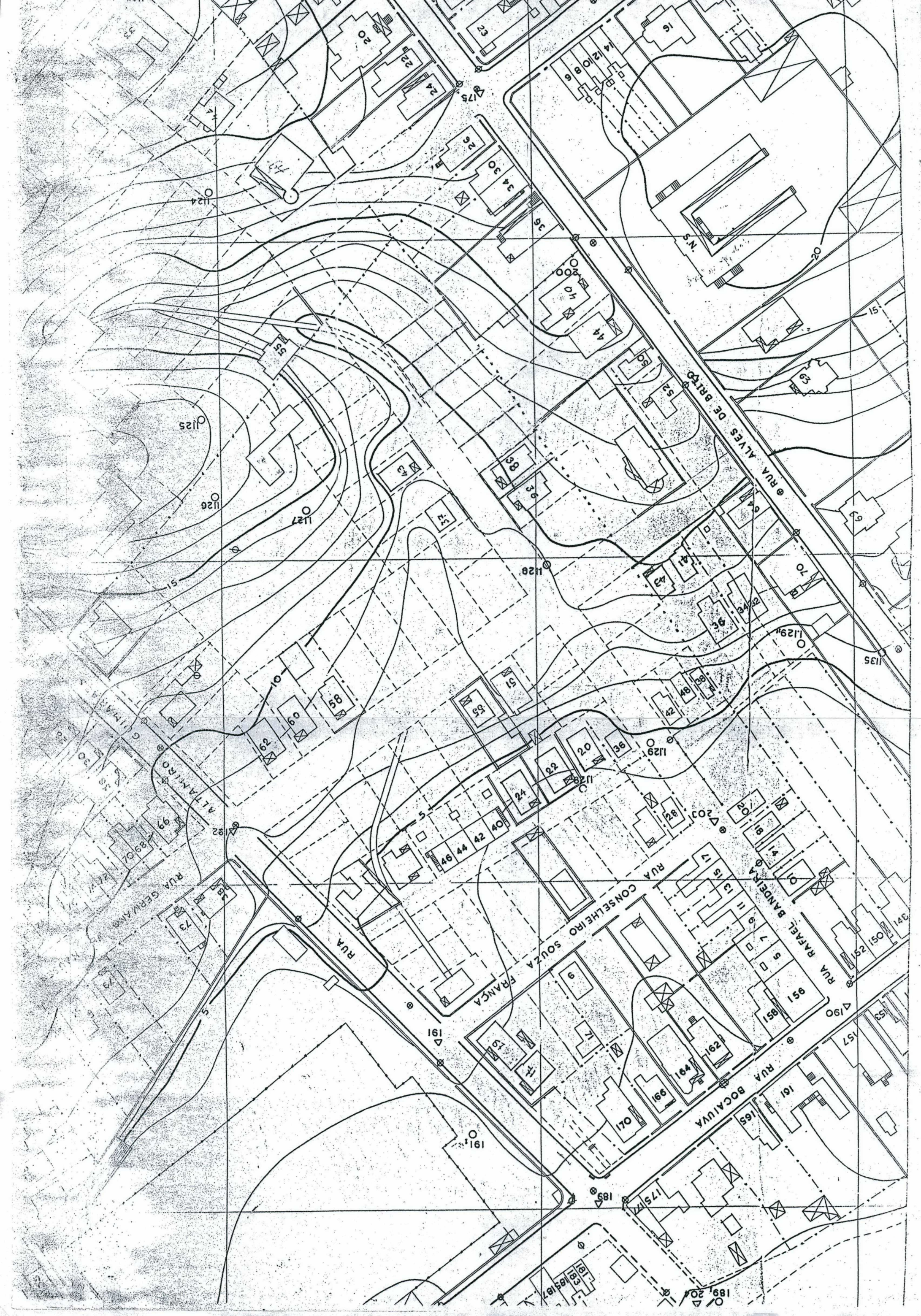
VEIGA, Eliane Veras da, **Florianópolis: Memória Urbana,** Florianópolis, ed. da UFSC e Fundação Franklin Cascaes, 1993, 390p.

ZANATTA, Odair. **A titulação de terra rural no Brasil.** In: Simpósio Internacional de Experiência Fundiária. (1984, Salvador). Anais. Brasília: INCRA, 1984. p.165-194.

ANEXO 1

DOCUMENTOS CONSULTADOS

ANEXO 1.1 - Planta de quadra do cadastro imobiliário municipal



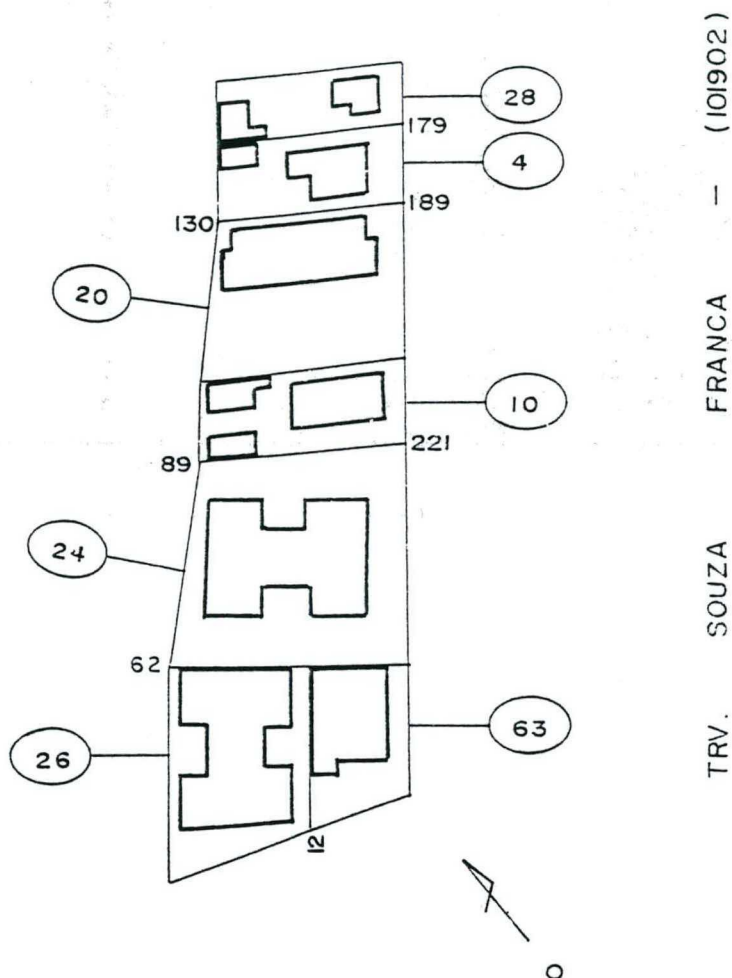
RUA RAFAEL BANDEIRA - (101570)

00090E

(200544)

SERV. EDSON CARMINATTI

00105E



(101902)

FRANCA

SOUZA

TRV.

00105D

RUA ALTAMIRO GUIMARAES - (101856)

00160D



PLANTA DE QUADRA

MUNICIPIO FLORIANÓPOLIS

COO160 MUNICIPIO 01

ORIENTAÇÃO

UEP

ESCALA 1:1000

REFERENCIA CARTOGRAFICA

REFERENCIA CADASTRAL

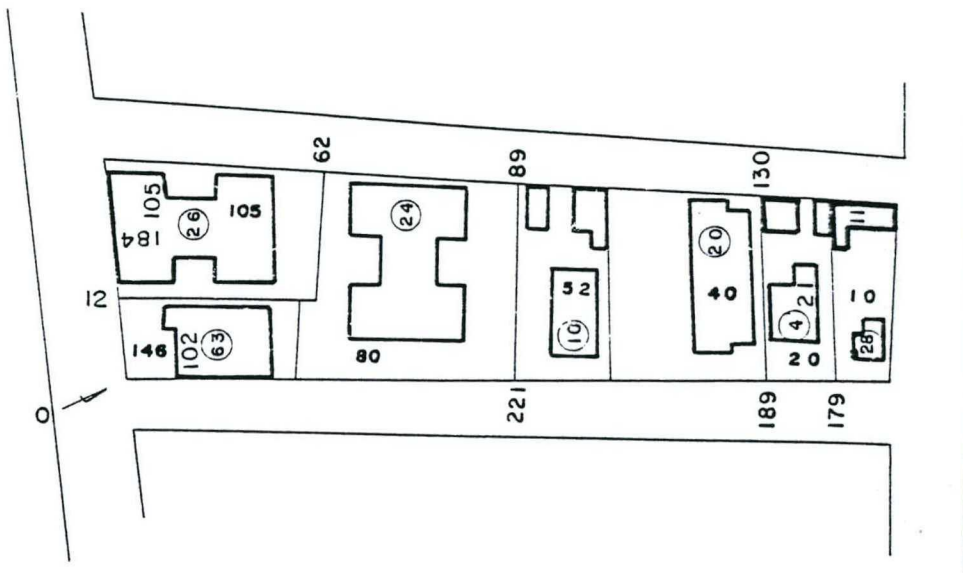
DESENHO

SG-22-Z-D-V -2-NE-F

52 04 23

VANDA DATA 23/04/83

00160D



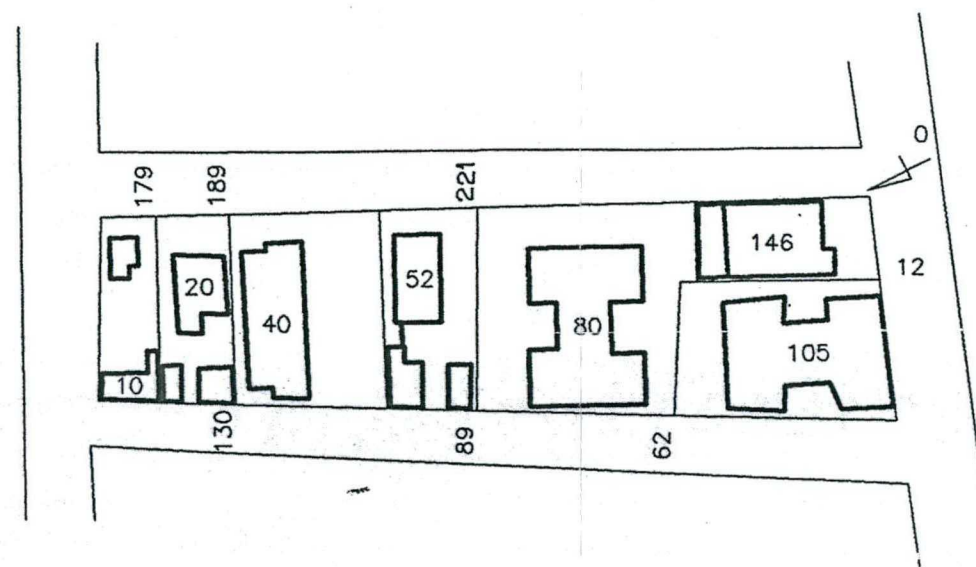
RUA RAFAEL BANDEIRA - (101570)
00090E

RUA SOUZA FRANCA - (101902)
00105D

	PLANTA DE QUADRA	MUNICÍPIO	FLORIANÓPOLIS		CODIGO	MUNICÍPIO	01
		ORIENTAÇÃO			DEP.		
		ESCALA			1/1000		
	REFERENCIA CARTOGRAFICA	FECHAMENTO	ADOTADO	DESENHO	LEO A FLÁVIC		
	52	04	23	DATA	FEB/96		




Rua Rafael Bandeira (101570) 00090E

Trav. Souza França (101902) 00105D

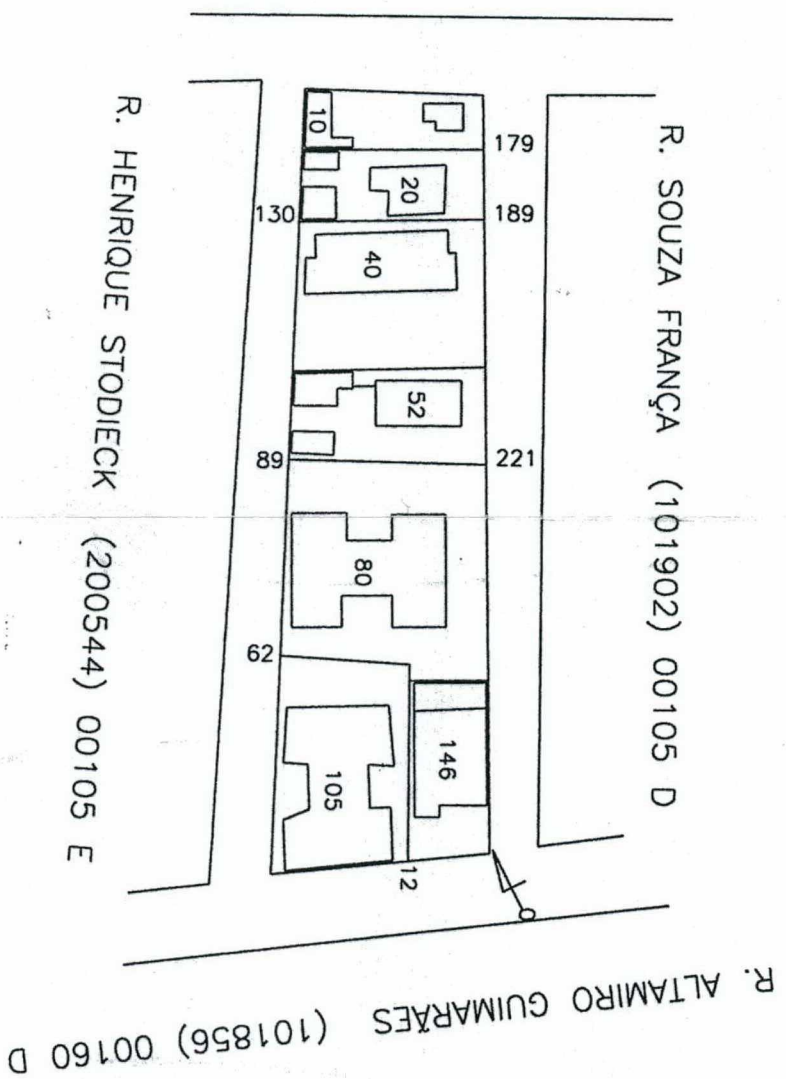




Rua Henrique Stodiek (200544) 00105E

Rua Altimiro Guimarães (101856) 00160D

 PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS	ORIENTAÇÃO		UEP'S
	BAIRRO		ESCALA 1:1000
	REFERÊNCIA CADASTRAL		 DATA 10 / 98
	DISTRITO	SETOR	
REFERÊNCIA CARTOGRÁFICA	52	04	23

R. RAFAEL BANDEIRA (101570) 00090 E



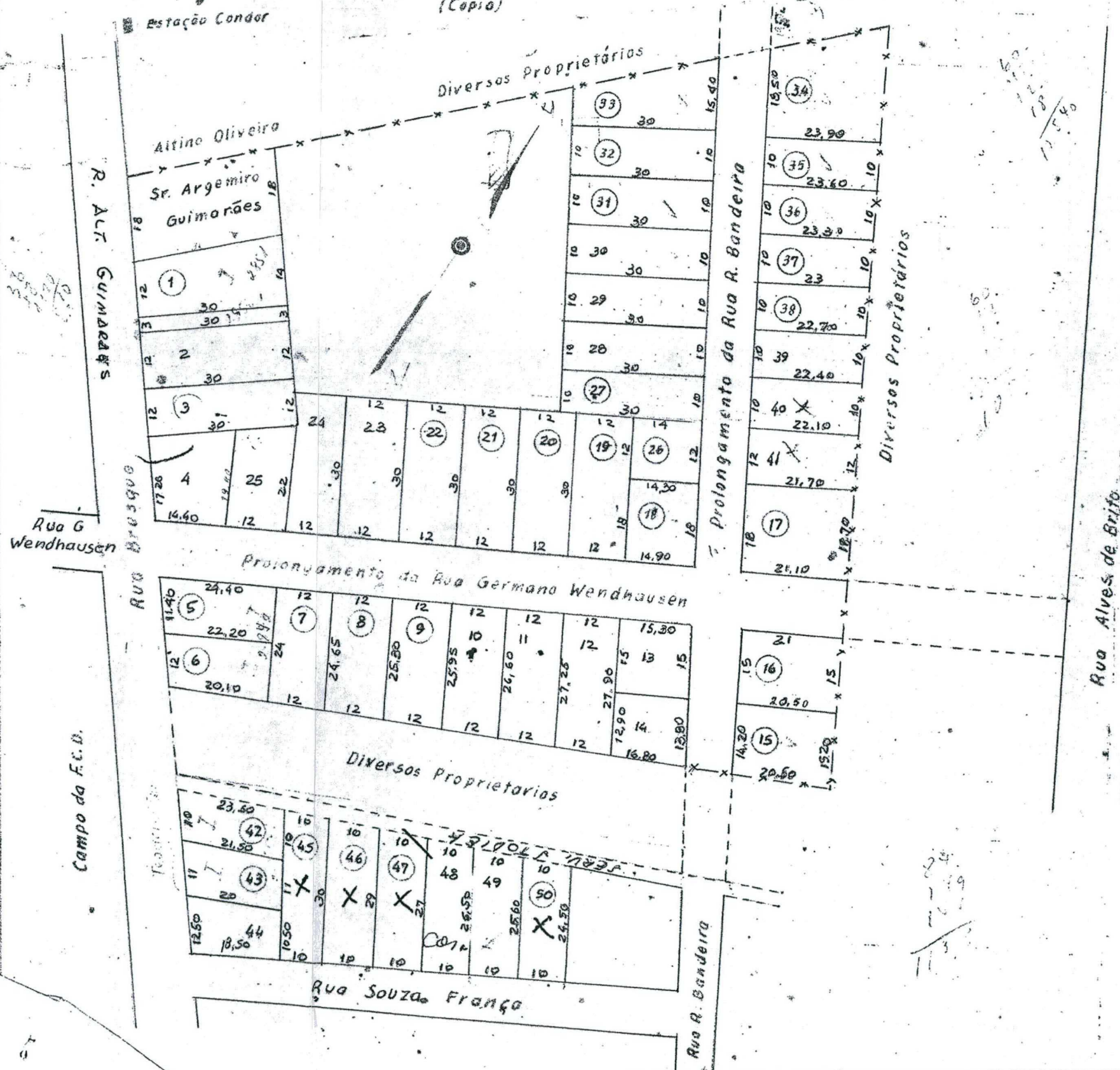
 PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS				ORIENTAÇÃO	N	UEPS	01				
 INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS				BAIRRO	Centro	ESCALA	1:1000				
PLANTA DE QUADRA				REFERÊNCIA CADASTRAL			DESENHO	ALÉX			
				DISTRITO	SETOR	QUADRA					
REFERÊNCIA CARTOGRÁFICA				SG-22-Z-D-II-4-SE-D			52	04	023	DATA	MAIO/00

ANEXO 1

DOCUMENTOS CONSULTADOS

ANEXO 1.2 - Planta de projeto do loteamento

(Cópia)



ANEXO 1

DOCUMENTOS CONSULTADOS

ANEXO 1.3 - Documento de propriedade dos imóveis



**CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO
DE**

**REGISTRO DE IMÓVEIS
ZOÊ LACERDA WESTRUPP
TITULAR**

**PRAÇA XV DE NOVENBRO
F. JOÃO MORITZ – 6º ANDAR – SALA 603
FLORIANÓPOLIS – SANTA CATARINA**

CERTIDÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que
nos livros de Registro de Imóveis, nêles verifiquei que **ANTONIO ERNANI BRANDL DA ROSA**,
casado com **MARIA DA GLÓRIA SALLES DA ROSA**, residentes na cidade de Laguna nêste
Estado, constante de: Uma casa de alvenaria, mais um acréscimo e reforma de alvenaria de dois pavimentos,
situa-se à rua Altamiro Guimarães (antiga rua Brusque), nesta cidade e seu respectivo terreno com a área de
12,50 metros, designado por lote nº. 44, frente mede 12,50 metros à mencionada rua Altamiro Guimarães; fundos
medem 10,50 metros, confrontando com propriedade da Sociedade de terrenos e construções de Florianópolis ou
com quem de direito fôr; de um lado, mede 20,00 metros à rua Souza França; e de outro lado, mede 22 metros,
confrontando com propriedade da Sociedade de terrenos e construções de Florianópolis, ou com quem de
direito fôr, o referido imóvel, foi adquirido por compra de **RAUL CHEREM FILHO** e s/m. **MARCIA
O CHEREM**, conforme escritura lavrada nas notas do tabelião do 3º. Ofício desta cidade, Edison da
Silva Jardim, em data de 27.01.1969, livro 80, fls. 43 /44v., registrado nêste cartório, no livro 3/AF, fls. 26 sob
nº. 28.486, em data de 07.03.1969. Tendo **RAUL CHEREM FILHO**, adquirido por compra de **MANOEL
RODRIGO DA SILVA JUNIOR** e s/m. **FRANCISCA FERREIRA DA SILVA**, escritura lavrada nas notas
do tabelião do 3º. Ofício desta cidade, Edison da Silva Jardim, em data de 21.06.68, livro 68, fls. 145/146v.,
registrado nêste cartório, no livro 3/AE, fls. 40, sob nº. 28.483, em data de 26.07.68. Tendo **MANOEL
RODRIGO DA SILVA JUNIOR**, adquirido por compra de **SOCIEDADE DE TERRENOS E
CONSTRUÇÕES DE FLORIANÓPOLIS LTDA**, escritura lavrada nas notas do tabelião do 1º. Ofício,
esta cidade, em data de 05.07.43; registrado nêste cartório, no livro 3/C, fls. 199 sob nº. 3.370, em data de
12.07.43. Tendo **SOCIEDADE DE TERRENOS CONSTRUÇÕES DE FLORIANÓPOLIS LTDA**,
adquirido por compra de **CELSO RAMOS** e s/m. **EDITE RAMOS**, conforme escritura lavrada nas notas do
tabelião desta cidade, em data de 12.07.42; registrado nêste cartório, no livro 3/C, fls. 105, sob nº. 2.907,
em data de 11.07.1942. O referido é verdade e dou fé

Florianópolis, 21 de janeiro de 2002.



matrícula

folha

6.582

01

Florianópolis, 11 de Dezembro

de 19 81.

16.582, em 11 de Dezembro de 1981. Pelo contrato particular de compra e ratificação do financiamento, sub-rogação de hipoteca e caução de crédito hipotecário, datado de 08.02.74, da APESC, a Cooperativa Habitacional Interindustrial dos Operários e Servidores de Florianópolis Ltda, representada pela APESC, cfe procuração lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta comarca, 142v/143, livro 185, em 12.03.73, vendeu o imóvel desta matrícula a João Rocha Mello e s/ esposa Vernilda Dall Orto Mello, brasileiros, engenheiro e do lar, CPF nº 005.321.509-53, domiciliados e residentes n/ Cidade; preço de Cr\$ 29.756,30, mediante sub-rogação do débito junto a APESC. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL

16.582, em 11 de Dezembro de 1981. Pelo contrato particular de compra e ratificação do financiamento, sub-rogação de hipoteca e caução de crédito hipotecário, datado de 08.02.74, da APESC, a Cooperativa Habitacional Interindustrial dos Operários e Servidores de Florianópolis Ltda, representada pela APESC, cfe procuração lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta comarca, 142v/143, livro 185, em 12.03.73, vendeu o imóvel desta matrícula a João Rocha Mello e s/ esposa Vernilda Dall Orto Mello, brasileiros, engenheiro e do lar, CPF nº 005.321.509-53, domiciliados e residentes n/ Cidade; preço de Cr\$ 29.756,30, mediante sub-rogação do débito junto a APESC. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL

16.582, em 11 de Dezembro de 1981. Pelo contrato particular referido no R 16.582, o mútuo com garantia hipotecária junto a APESC - Associação de Poupança e Emprestimo de SC, inscrito sob nº 5976, fls 15 do Lº 2º é sub-rogado a Rocha Mello e s/ esposa Vernilda Dall Orto Mello, pelo valor de Cr\$ 29.756,30, equivalentes na data do contrato a 369,09328 UPC, pagáveis em 180 prestações mensais, nelas incluídos juros a taxa de 7% a.a., constando do título, arquivado neste cartório, a avaliação do imóvel para efeitos do artigo 1.418 do código civil, que é de Cr\$ 32.248,00, equivalentes a 400,00000 UPC; multas e demais condições. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL

16.582, em 11 de Dezembro de 1981. Cumprindo determinação do contrato firmado com o BNH, em 30.09.69, que neste ato comparece como interveniente, representado por Ruy Virmond Carnascialli, cfe procuração lavrada no 3º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, GB, as fls 90 do livro 2433 em 15.05.73, a APESC, ratifica ao mesmo, seus direitos creditórios decorrentes do presente contrato referido é verdade e dou fé. OFICIAL

16.582, em 01 de Março de 1982. A requerimento da APESC., s/nº e do BNH., nº OF. 430/107/82, datados de 08.02.81 e 29.01.82, arquivados neste cartório de-se o cancelamento do Registro Hipotecário e da Averbação da Caução, sob nº 16.582 e Av.3/16.582, por quitação total do débito junto aos credores. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL

16.582, Em 10 de Junho de 1.988. Pela Escritura Pública de Compra e Venda, nº 21-03-1.988, lavrada às fls. 139, do Lº 137, do 4º Sub-Distrito desta comarca, Acelon Pacheco da Costa; JOÃO DA ROCHA MELLO e sua esposa VERNILDA DALL'ORTE MELLO, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, venderam o imóvel desta matrícula à ADO STEINER, funcionário público esta inscrito no Cic sob o nº 008.038.129-49, casado com ADA MARIA STEINER, proscrita no Cic sob o nº 432.911.719-34, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados n/ cidade; pelo preço de Cz\$ 400.000,00, sem condições, porém avaliado pelo mercado em Cz\$ 1.100.000,00. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL

matrícula

49.927

folha

01

Florianópolis, 25 de Janeiro de 1999

Objeto: O APARTAMENTO nº. 204, Tipo 4AP, do Edifício DAYSE, situado à Travessa Stodieck nº. 24, nesta Capital, com 63,94m2, com fração ideal na mercearia, Escola e Centro Comunitário de 1,04991m2 e coeficiente de proporcionalidade de fração ideal do terreno e das coisas comuns de 0,003955978m2, com a área de **11.828,00m2**, Brusque (atual Altamiro Guimarães), Germano Wendhausen, Rafael Bandeira e Souza França, constituído de 36 lotes, sendo 30 designados pelos nºs. 1, 5 à 9, 15 à 22, 26, 30 à 38, 42, 43, 47 à 50, e os outros designados pelas seis primeiras letras do alfabeto. **Proprietário:** ANTONIO FERNANDO BITTENCOURT AREAS, Advogado, brasileiro, CPF nº. 048.208.949-00, residente e domiciliado nesta Capital. **Registro Anterior:** Livro 241, fls. 45, sob o nº. 39.604, em 23-07-1974, deste cartório.

OFICIAL: *Frederico* SD

49.927, Em 25 de janeiro de 1999.

Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, datada de 30-12-1998, lavrada fls. 071, do Livro 241, do 2º Tombo de Notas desta Capital, Heloisa da Luz Costa Schmitt; **Antonio Fernando Bittencourt Areas; vendeu** o imóvel desta matrícula à **HILDA BITTENCOURT AREAS**, Aposentada, viúva, brasileira, CPF nº. 048.209.089-87, residente e domiciliada nesta Capital; pelo preço de **R\$10.000,00**, sem condições, porém avaliado pelo fisco em R\$843,39. Consta da presente escritura, o pagamento do FRJ. O referido é verdade e dou fé.

OFICIAL: *Frederico* SD



**CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO
DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
ZOÊ LACERDA WESTRUPP
TITULAR**

**PRAÇA XV DE NOVENBRO
DIF. JOÃO MORITZ - 6º ANDAR - SALA 603
FLORIANÓPOLIS - SANTA CATARINA**

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº 49.927, do livro 2RG, dêste cartório, tem a seguinte antecedência: Tendo **ANTONIO FERNANDO TENCORT ARÊAS**, adquirido por compra de **COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSINDICAL DOS OPERÁRIOS E SERVIDORES DE FLORIANÓPOLIS LTDA**, conforme ato particular da Associação de Poupança e Empréstimo de Santa Catarina, datado de 08. 02.1974; registrado neste cartório, no livro 3/AP, fls. 45, sob nº. 39.604, em data de 23.07.1974. Tendo **COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSINDICAL DOS OPERÁRIOS E SERVIDORES DE FLORIANÓPOLIS**, adquirido por compra do **INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL**, conforme contrato definitivo de compra e venda datado de 12.02.1971; registrado neste cartório, no livro 3/AI, fls. 169, sob nº. 32.855, em data de 05.04.1971. Tendo **INSTITUTO DE APOSENTADORIA E PENSÕES DOS COMERCIÁRIOS, (INPS)**, adquirido por compra da **SOCIEDADE DE TERRENOS E CONSTRUÇÕES DE FLORIANÓPOLIS LTDA**, conforme escritura pública lavrada nas notas do tabelião do 1º. Ofício, Reinaldo de Brito, em 13.07.1944; registrado neste cartório, no livro 3/D, fls. 17 sob nº. 3.867. Tendo **SOCIEDADE DE TERRENOS CONSTRUÇÕES DE FLORIANÓPOLIS LIMITADA**, adquirido por compra de **CELSO RAMOS e s/m. EDITE RAMOS**, conforme escritura lavrada nas notas do 1º. Tabelião desta cidade, em data de 12.07.42; registrado neste cartório, no livro 3/C, fls. 105 nº. 2.907, em data de 11.07.1942. O referido é verdade e dou fé. dou fé.

Documentos: Nihil.

Florianópolis, 21 de janeiro de 2002.

Assinatura: *[assinatura]*



matrícula

folha

0.037

01

Florianópolis, 09 de junho de 19 83.

el: UM TERRENO sito no lado par da Rua Souza França, nesta Capital, designa or lote nº 48 do loteamento aprovado pela PMF sob nº 2.593, com a área de 50m2, medindo 10,00m de frente, com a mesma medida nos fundos, onde confronta com um caminho, extremado, de um lado, na extensão de 27,00m, com o lote nº do Condomínio Edifício Deise, e, de outro lado, na extensão de 26,50m, com o nº 49, de propriedade do Condomínio Edifício Áurea; localizado ao lado da nº 8. Proprietário: MÁRIO VESCOVI, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, ciliado e residente nesta Capital, CPF nº 178.853.969-91. Registro anterior: 2, fls. 143, livro 3-C, em 23.12.1942, deste cartório. OFICIAL: *Westrup* MC

20.037, em 09 de junho de 1983. Pela escritura pública de compra e venda da de 25.04.1983, lavrada no 4º Tabelionato local, Cartório Salles, as fls. 163 do livro nº 157, Mário Vescovi, representado por Dilma Livramento Bar--a, conforme procuração lavrada no 2º Tabelionato local, as fls. 84 do livro 2, em 15.06.1982, vendeu o imóvel desta matrícula à FEDERAÇÃO DOS PROFISSIO DE ENFERMAGEM, TÉCNICOS, DUCHISTAS, MASSAGISTAS E EMPREGADOS EM HOSPITAIS' SAS DE SAÚDE DO ESTADO DE SANTA CATARINA, com sede nesta cidade, CGC nº 83.728/0001-54, representada por seu Presidente, Gercino Evaristo, pelo preço R\$5.000.000,00, sem condições. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: *Westrup* MC

20.037, Em 22 de Maio de 2000.

orme Mandado de Penhora, e Avaliação, datado de 10-04-2000, expedido pelo Dr. Gerson Paulo Taboada do, Juiz do Trabalho, da 7ª Vara do Trabalho desta Capital, extraído Processo nº. CPE 5088/98, em que é ente: RAUL ECCHER (PERITO) E FUNDAÇÃO HOSPITALAR DE SANTA CATARINA e Executado: RAÇÃO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS DE SERVIÇOS DE SAUDE DO ESTADO DE A CATARINA, procede-se o Registro de Penhora do imóvel desta matrícula. Constando do título arquivado cartório, as demais condições. Protocolo nº. 39.958 de 08-05-2000. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: *Westrup* SD

20.037, Em 25 de Julho de 2000.

orme Ordem Judicial de Registro Público, datado de 04-07-2000, expedido pela Drª. Magda Eliete des, Juíza do Trabalho da 7ª Vara do Trabalho desta Capital, arquivado neste cartório; procede-se o elamento do Registro de Penhora constante do R.2/20.037, pôr autorização judicial. Protocolo nº. 40.787 07-2000. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: *Magda Eliete* SD



**CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO
DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
ZOÊ LACERDA WESTRUPP
TITULAR**

**PRAÇA XV DE NOVENBRO
EDIF. JOÃO MORITZ – 6º ANDAR – SALA 603
FLORIANÓPOLIS – SANTA CATARINA**

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº 20.037, 01 do livro 2RG, dêste cartório, tem a seguinte antecedência: Tendo **MARIO VESCOVI**, adquirido por compra da **SOCIEDADE DE TERRENOS E COM'""STRUÇÕES DE FLORIANÓPOLIS LTDA**, conforme escritura lavrada nas notas do tabelião do 1º. Ofício desta cidade, em 15.12.1942; registrado neste cartório, no livro 3/C, fls. 143 sob nº. 3.092, em data de 23.12.1942. Tendo **SOCIEDADE DE TERRENOS E COM'""STRUÇÕES DE FLORIANÓPOLIS LIMITADA**, adquirido por compra de **CELSO RAMOS** e s/m. **CELSO RAMOS**, conforme escritura lavrada nas notas do 1º. Tabelionato desta cidade, em data de 12.07.42; registrado neste cartório, no livro 3/C, fls. 105 nº. 2.907, em data de 11.07.1942. O referido é verdade e dou fé.

Documentos: Nihil

Florianópolis, 21 de janeiro de 2002.

Assinatura: João Moritz



matrícula
42.327folha
01

Florianópolis, 27 de Setembro de 1994

vel: UM APARTAMENTO nº 101, Tipo 4-AP, do Edifício AUREA, situado à Rua Souza França nº 40, nesta Capital, antiga Travessa Stodieck, com 65,27m², com fração ideal na Mercearia, Escola e Centro Comunitário de 1,07175m² e coeficiente proporcionalidade de fração ideal do, terreno e das coisas comuns de 0,0040385m², do terreno com a área total de 11.828,00m², sito às Ruas Brusque (atual Amiro Guimarães), Germano Wendhausen, Rafael Bandeira e Souza França, constituído de 36 lotes, sendo 30 lotes designados pelos nºs. 1, 5 à 9, 15 à 22, 26 à 38, 42, 43, 47 à 50 e outros 6 designados pelas 06 primeiras letras do alfabeto. Proprietários: NILO DA SILVA VELLOSO e sua esposa THEREZINHA DE JESUS CARREIRÃO VELLOSO. Registro Anterior: Livro 3/AP às fls. 109 sob o nº 39.908, de 12-09-1974, deste cartório. OFICIAL: *Leutina M. Prayes* SD

42.327, Em 27 de Setembro de 1994.

Forme Formal de Partilha com Sentença datada de 12-05-1994 é expedida em 16-05-1994, pelo Dr. Osmar Tomazoni, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Capital, extraído dos Autos de Inventário nº 637/93, por falecimento de NILO DA SILVA VELLOSO, o imóvel desta matrícula, Avaliado em Cr\$2.500.000,00, foi partilhado cabendo à THEREZINHA DE JESUS CARREIRÃO VELLOSO, viúva, do lar; NILO DA SILVA VELLOSO FILHO casado com MARIA DE FÁTIMA SARTORI VELLOSO, médico-pediatra e bibliotecária, CPF nº 416.917.099-72 e CI nº 1/R 359.617; JAYME VELLOSO casado com MARGARETE RAQUEL ALVES VELLOSO, ambos bancários, CPF nº 290.740.029 e CI nº 1/R 498.407; LIANA CARREIRÃO VELLOSO, solteira, pedagoga, CPF nº 945.909-49 e CI nº 1/R 923.237; todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital; pelo valor de Cr\$800.000,00, como Pagamento de sua MEAÇÃO e LEGÍTIMA. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: *Leutina M. Prayes* SD



**CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO
DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
ZOÊ LACERDA WESTRUPP
TITULAR**

**PRAÇA XV DE NOVENBRO
DIF. JOÃO MORITZ – 6º ANDAR – SALA 603
FLORIANÓPOLIS – SANTA CATARINA**

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº 42.327, 01 do livro 2RG, dêste cartório, tem a seguinte antecedência: Tendo **NILO DA SILVA VELLOSO** e s/m. **EREZINHA DE JESUS CARREIRÃO VELLOSO**, adquirido por compra da **COOPERATIVA HABITACIONAL E INTERSINDICAL DOS OPERÁRIOS E SERVIDORES DE FLORIANÓPOLIS** SA, conforme contrato particular da Apesc-Associação de Poupança e Empréstimo de Santa Catarina, em data de 08.02.74; registrado neste no livro 3/AP, fls. 109 nº. 39.908, em data de 12.09.1974. Tendo **COOPERATIVA HABITACIONAL INTERSINDICAL DOS OPERÁRIOS E SERVIDORES DE FLORIANÓPOLIS**, adquirido por compra do **INSTITUTO NACIONAL DE PREVIDÊNCIA SOCIAL** S, conforme contrato definitivo de compra e venda datado de 12.02.1971; registrado neste cartório, no livro 3/AI, fls. 169, sob nº. 32.855, em data de 05.04.1971. Tendo **INSTITUTO DE APOSENTADORIA E PENSÕES DOS COMERCIÁRIOS, (INPS)**, adquirido por compra da **SOCIEDADE DE TERRENOS E CONSTRUÇÕES DE FLORIANÓPOLIS LTDA**, conforme escritura pública lavrada nas notas do tabelião 2º. Ofício, Reinaldo de Brito, em 13.07.1944; registrado neste cartório, no livro 3/D, fls. 17 sob nº. 3.867. Tendo **SOCIEDADE DE TERRENOS CONSTRUÇÕES DE FLORIANÓPOLIS LIMITADA**, adquirido por compra de **CELSO RAMOS** e s/m. **EDITE RAMOS**, conforme escritura lavrada nas notas do tabelião desta cidade, em data de 12.07.42; registrado neste cartório, no livro 3/C, fls. 105 nº. 2.907, em data de 11.07.1942. O referido é verdade e dou fé. dou fé.

Documentos: Nihil.

Florianópolis, 21 de janeiro de 2002.

Assinatura: pen-florianópolis



matrícula

folha

6.740

01

Florianópolis, 22 de Agosto de 19 86

el: Uma casa de alvenaria de nº 04 e seu respectivo terreno com a área d
00m2, sito à Rua Conselheiro Souza França, nesta Capital com as seguintes m
s e confrontações: frente mede 10,00m à dita Rua Conselheiro Souza França
os com igual medida para a Servidão Stodieck, laterais medem 29,00m à direi
om o Edifício Aurea nº 20 e a esquerda com a casa de nº 28 de João Bertoli
or, Cadastrado na Prefeitura Municipal de Florianópolis sob nº 52.04.023.01
l. Proprietários: MARIA DOS PASSOS DE OLIVEIRA SANTOS, brasileira, viúva, a
ntada, inscrita no Cic nº 063.315.159-34, domiciliada e residente nesta Cap
Registro Anterior: Livro 3/N, à fls. 296 sob nº 14.363 em 01-02-56 , dest
ório. OFICIAL:

26.740, Em 22 de Agosto de 1.986. Pela escritura pública de compra e venda
da de 23-07-1.986, lavrada no 4º Sub-distrito desta Capital, Acelon Pacheco
osta, à fls. 035, do livro 134, MARIA DOS PASSOS DE OLIVEIRA SANTOS vendeu
el desta matrícula à JOÃO BERTOLI JUNIOR, corretor de imóveis, inscrita n
nº 221.369.759-00, casado com LEONIR ROSA BERTOLI, comerciante, casados pel
ne da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6515/77, conforme es
ura de Pacto registrada sob nº 3082, livro 3-R.Aux, Registro de Imóveis d
José-SC, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, pelo preço d
350.000,00 , sem condições. O referido é verdade e dou fé. OFICIAL: *ABac*



CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO

DE

REGISTRO DE IMÓVEIS
ZOÊ LACERDA WESTRUPP

TITULAR

PRAÇA XV DE NOVENBRO

DIF. JOÃO MORITZ – 6º ANDAR – SALA 603
FLORIANÓPOLIS – SANTA CATARINA

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº 26.740, fls. do livro 2RG, dêste cartório, tem a seguinte antecedência: Tendo **MARIA DOS PASSOS DE OLIVEIRA TOS**, adquirido por doação de **JULIO PINTO DE OLIVEIRA**, conforme escritura lavrada nas notas do livro do 2º. Ofício desta cidade, em data de 05.01.1956, livro 71, fls. 187 á 1190v., registrado neste cartório, no livro 3/N, fls. 296, sob nº. 14.363, em data de 01.02.1956. Tendo **JULIO PINTO DE OLIVEIRA**, adquirido por compra de **LAURO PINHO DE OLIVEIRA** e s/m. **HONORINA PINHO DE OLIVEIRA**, conforme escritura pública lavrada nas notas do tabelião do 2º. ofício, Reinaldo de Brito, desta cidade, em data de 23.11.1943; registrado neste cartório, no livro 3/C, fls. 240, sob nº.3.537, em data de 23.11.1943. Tendo **JULIO PINTO DE OLIVEIRA**, adquirido por compra de **CELSO RAMOS** e sua mulher **EDITH RAMOS**, conforme escritura pública, tabelião Campos Junior; registrado neste cartório, no livro 3/A, fls. 364, sob nº. 405, em data de 09.09.1930. O referido é verdade e dou fé. dou fé.

Documentos: Nihil.

Florianópolis, 21 de janeiro de 2002.

Assinatura: *João Moritz*



matrícula

1.251

folha

01

Florianópolis, 17 de Janeiro de 1984.-

rel: Um terreno sito no lado par da rua Rafael Bandeira, n/cidade, com a -
de 167,20m2, medindo 20,90m de frente, por 8,00m de frente aos fundos, /
confronta com propriedade de Maria Passos de Oliveira Santos, de um lado
ronta com a rua Souza França e do outro com a Servidão Stodick. Há uma -
de alvenaria, com garagem e depósitos anexos, com área construída total-
6,26m2, sob nº 28, edificada no terreno acima descrito. Proprietários: /
Bertoli Junior e s/esposa, Leonir Rosa Bertoli, brasileiros, comercian -
CPF nº 221.369.759-00, domiciliados e residentes n/cidade. Registro Ante -
: nº 38.949, fls. 166 do livro 3/AO. Oficial: *Antônio M. Dias*

21.251, em 17 de Janeiro de 1984. Pela Cédula de Crédito Industrial, data
e 29.12.83, nº SC 3345/PROMICRO-BNDES/CEBRAE-001, Joao Bertoli Junior e
posa, Leonir Rosa Bertoli, como intervenientes hipotecantes, dão em pri -
a e especial hipoteca, o imóvel d/matricula ao Banco Regional de Desenvol-
nto do Extremo Sul - BRDE, com sede em Porto Alegre-RS e Agência n/cidade
nº 92.816.560/0001-37, representado por Silverino da Silva e Adelmo Gomes
Passos Miranda, nos termos da procuração lavrada nas notas do 3º Ofício,
Srio Silva Jardim, no livro 073, fls. 147 em 02.09.83, para garantia da
da de Cr\$ 5.000.000,00 referente à cédula emitida pela Gráfica São Marcos
, com sede n/cidade, CGC nº 76.872.423/0001-63, com vencimento em 10.12.
registrada n/cartório no livro 03 Auxiliar, sob nº 418. O imóvel foi ava-
o em Cr\$ 11.000.000,00. O referido é verdade e dou fé. Oficial: *Antônio M. Dias* CR



CARTÓRIO DO 1º. OFÍCIO

DE

REGISTRO DE IMÓVEIS

ZOÊ LACERDA WESTRUPP

TITULAR

PRAÇA XV DE NOVENBRO

DIF. JOÃO MORITZ - 6º ANDAR - SALA 603

FLORIANÓPOLIS - SANTA CATARINA

CERTIDÃO

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº 21.251, 01 do livro 2RG, dêste cartório, tem a seguinte antecedência: Tendo **JOÃO BERTOLI JUNIOR**, irido por compra de **PAULO HUASCAR VIANA** e s/m. **LIZETTE MARIA VIANA**, **MARIA RINADETE VIANA CARDOSO** e s/mar. **CARLOS ALBERTO CARDOSO**, **ARMANDO VIANA HO** e s/m. **FRANCISCA ROSA**, **ROGÉRIO VIANA** e s/m. **LENIR C. VIANA**, escritura lavrada nas s da tabeliã do 4º. Ofício desta cidade, Vanda de Souza Salles, em data de 20.03.1974, livro 73, fls. 51 á registrado nêste cartório,. No livro 3/AO, fls. 166, sob nº. 38.949, em data de 02.05.1974. Tendo **ARMANDO VIANNA**, adquirido por compra de **JOSÉ ELISEU DA SILVA** e seus filhos menores, escritura da em 22.04.1942, pelo escrivão de paz do distrito de Saco dos Limões: registrado nêste cartório, no livro fls. 92, sob nº. 2.832, em data de 28.04.1942. referido é verdade e dou fé. dou fé.

lumentos: Nihil

Florianópolis, 21 de janeiro de 2002.

Assinatura: per. [assinatura]



RUA RAFAEL BANDEIRA

RUA SOUZA FRANCA

RUA ALTAÍRO GUIMARÃES

SERVIDÃO STODIECK

21



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORESTA - A.T.M.			
SETOR	347	CÓDIGO	NOVO
DATA	01/07/72	ELABORAÇÃO	PLAUSA
REVISÃO	1:500	PROJ. M. CARVALHO	